

Półroczne sprawozdanie finansowe z działalności emitenta Mount Globalnego Rynku Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r.

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2025 roku

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O FUNDUSZU

Mount Globalnego Rynku Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (dalej: „Fundusz”) został zarejestrowany 05.12.2017 roku w rejestrze funduszy pod numerem RFI 1546.

Fundusz jest funduszem inwestycyjnym zamkniętym w rozumieniu ustawy z dnia 27.05.2004 roku o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1034, z późn. zm.) (dalej: „Ustawa”).

Fundusz został utworzony jako fundusz inwestycyjny, o którym mowa w art. 15 ust. 1a Ustawy i jako taki fundusz wyemitował Certyfikaty serii A – BT. Począwszy od Certyfikatów Inwestycyjnych serii BV, Certyfikaty są oferowane w drodze oferty publicznej wymagającej sporządzenia, zatwierdzenia i opublikowania prospektu. Po objęciu przez inwestorów Certyfikatów Inwestycyjnych serii BV, wszystkie wyemitowane i nie umorzone do tego czasu Certyfikaty Inwestycyjne zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym. Wszystkie wyemitowane i nie umorzone do tego czasu Certyfikaty Inwestycyjne następujące po emisji serii BV zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym.

Certyfikaty inwestycyjne serii BX, BZ, CA i CB zostały wprowadzone do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Na podstawie uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) nr 1034/2025 z dnia 7 sierpnia 2025 r., wydaną na wniosek Towarzystwa, ostatnim dniem notowania Funduszu na GPW będzie dzień 7 listopada 2025 r. Do tego dnia obrót giełdowy certyfikatami inwestycyjnymi Funduszu będzie się odbywał na dotychczasowych zasadach, co szczegółowo zostało opisane w pkt. 6 ppkt. 2) Informacji Dodatkowej.

Fundusz został utworzony na czas nieograniczony.

Organami Funduszu są:

- Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelazna 51/53, 00-841, zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000290519.
 - Rada Inwestorów
- Do dnia sporządzenia sprawozdania Rada Inwestorów nie rozpoczęła działalności.

2. POLITYKA INWESTYCYJNA FUNDUSZU

Celem inwestycyjnym Funduszu jest wzrost wartości aktywów w wyniku wzrostu wartości lokat oraz uzyskiwanie przychodów z lokat netto.

Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia celu inwestycyjnego.



Fundusz dąży do realizacji celu inwestycyjnego koncentrując się na lokatach dających ekspozycję na globalny rynek nieruchomości, w szczególności poprzez lokowanie środków w papiery wartościowe emitentów notowanych na polskich i zagranicznych rynkach zorganizowanych, którzy posiadają zdywersyfikowany portfel nieruchomości i cechują się atrakcyjną polityką dywidendową. Aktywa Funduszu lokowane są z zachowaniem zasad ograniczania ryzyka oraz przy uwzględnieniu ograniczeń i zasad dywersyfikacji wynikających z Ustawy i Statutu.

Fundusz, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w Statucie, Ustawie i Rozporządzeniu w Sprawie Instrumentów Pochodnych może lokować Aktywa w:

- 1) udziałowe papiery wartościowe, w tym akcje, prawa do akcji, warranty subskrypcyjne, kwity depozytowe i prawa poboru akcji,
- 2) dłużne papiery wartościowe,
- 3) Instrumenty Rynku Pieniężnego,
- 4) waluty obce i euro,
- 5) Instrumenty Pochodne, w tym Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne,
- 6) certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych zamkniętych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym zarządzanych przez Towarzystwo,
- 7) tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą, w tym tytuły uczestnictwa emitowane przez fundusze zagraniczne,

- pod warunkiem, że są zbywalne,

- 8) jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych otwartych oraz specjalistycznych funduszy inwestycyjnych otwartych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Fundusz może lokować Aktywa Funduszu w depozyty w bankach krajowych, bankach zagranicznych lub instytucjach kredytowych.

Fundusz może lokować swoje Aktywa na rynkach międzynarodowych, w tym w krajach należących do OECD i państwach członkowskich Unii Europejskiej. Decyzje o alokacji geograficznej Aktywów Funduszu podejmowane są z uwzględnieniem bieżącej i przewidywanej sytuacji ekonomicznej na danym rynku.

Fundusz może dokonywać Krótkiej Sprzedaży. Łączna wartość papierów wartościowych wszystkich emitentów będących przedmiotem Krótkiej Sprzedaży nie może przekroczyć 50% Aktywów Funduszu. Przy wyliczaniu limitów inwestycyjnych uwzględnia się wartość papierów wartościowych będących przedmiotem Krótkiej Sprzedaży, odpowiednio pomniejszając łączną wartość lokat w dany papier wartościowy.

Polityka inwestycyjna Funduszu zakłada inwestowanie aktywów Funduszu w następujące lokaty:

- 1) Fundusz może inwestować od 0% do 100% wartości aktywów w udziałowe papiery wartościowe, w tym akcje, prawa do akcji, warranty subskrypcyjne, kwity depozytowe i prawa poboru akcji, dłużne papiery wartościowe, instrumenty rynku pieniężnego, waluty obce i euro, instrumenty pochodne, w tym niewystandaryzowane instrumenty pochodne, certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych zamkniętych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym zarządzanych przez Towarzystwo, tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą, w tym tytuły uczestnictwa emitowane przez fundusze zagraniczne – pod warunkiem, że są zbywalne, a także jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych otwartych oraz specjalistycznych funduszy inwestycyjnych otwartych mających siedzibę



na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z Ustawy, Rozporządzenia w Sprawie Instrumentów Pochodnych i postanowień Statutu.

- 2) Akcje inne niż akcje zdematerializowane mogą łącznie stanowić do 30% wartości aktywów Funduszu.
- 3) Z zastrzeżeniem pkt 4) poniżej, papiery wartościowe lub instrumenty rynku pieniężnego wyemitowane przez jeden podmiot, a także udziały w tym podmiocie nie mogą stanowić łącznie więcej niż 20% wartości aktywów Funduszu, przy czym tego ograniczenia nie stosuje się do papierów wartościowych emitowanych, gwarantowanych lub poręczanych przez Skarb Państwa, Narodowy Bank Polski, państwa należące do OECD albo międzynarodowe instytucje finansowe, których członkiem jest Rzeczpospolita Polska lub co najmniej jedno z państw należących do OECD.
- 4) Udziałowe papiery wartościowe jednego emitenta zgodne z art. 13, ust. 4 pkt 1) Statutu nie mogą stanowić więcej niż 10% wartości Aktywów Funduszu.
- 5) Lokaty utrzymywane zgodnie z art. 13 ust. 2 Statutu będą zdywersyfikowane na co najmniej 3 podsektory (sub-industry), w obrębie sektora Real Estate, zgodnie ze standardem GICS (Global Industry Classification Standard) lub wewnętrznym mapowaniem sektorowym.
- 6) Depozyty w jednym banku krajowym, banku zagranicznym lub instytucji kredytowej nie mogą stanowić więcej niż 20% wartości aktywów Funduszu, z wyłączeniem depozytów przechowywanych przez Depozytariusza.
- 7) Fundusz może lokować nie więcej niż 50% wartości swoich aktywów w jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne jednego funduszu inwestycyjnego lub w tytuły uczestnictwa emitowane przez jedną instytucję wspólnego inwestowania, mającą siedzibę za granicą.
- 8) Fundusz inwestycyjny może nabywać jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne innych funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez Towarzystwo. Fundusz nie może nabywać jednostek uczestnictwa innego funduszu inwestycyjnego zarządzanego przez Towarzystwo w ramach gromadzenia wpłat tego funduszu. Fundusz nie może nabywać certyfikatów inwestycyjnych innego funduszu inwestycyjnego zarządzanego przez Towarzystwo w ramach pierwszej emisji papierów wartościowych tego funduszu.
- 9) Certyfikaty inwestycyjne innego funduszu inwestycyjnego zamkniętego zarządzanego przez Towarzystwo nie mogą stanowić więcej niż 20% wartości aktywów Funduszu.
- 10) W zakresie niezbędnym do zaspokojenia bieżących zobowiązań Funduszu, Fundusz utrzymuje część swoich Aktywów na rachunkach bankowych.
- 11) Waluta obca jednego państwa lub euro nie może stanowić więcej niż 20% wartości aktywów Funduszu.
- 12) Fundusz może zaciągać, wyłącznie w bankach krajowych, bankach zagranicznych lub instytucjach kredytowych pożyczki lub kredyty, których łączna wysokość nie przekracza 75% Wartości Aktywów Netto Funduszu w chwili ich zaciągania.
- 13) Przy wyliczaniu limitów, o których mowa w art. 14 Statutu Fundusz uwzględnia kwotę zaangażowania w Instrumenty Pochodne na warunkach określonych w Rozporządzeniu w Sprawie Instrumentów Pochodnych.

Aktywa Funduszu mogą być inwestowane w następujące rodzaje Instrumentów Pochodnych, w tym Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne:



- 1) notowane na rynku zorganizowanym kontrakty terminowe na uznane indeksy giełdowe, o których mowa w Rozporządzeniu w Sprawie Instrumentów Pochodnych,
- 2) notowane na rynku zorganizowanym kontrakty terminowe na akcje,
- 3) notowane na rynku zorganizowanym kontrakty terminowe na obligacje,
- 4) kontrakty zamiany stopy procentowej (interest rate swap),
- 5) kontrakty terminowe na stopę procentową (forward rate agreement),
- 6) kontrakty terminowe na waluty (fx forward),
- 7) kontrakty zamiany walut (currency swap),
- 8) opcje na stopy procentowe (interest rate option),
- 9) opcje na waluty (currency option),
- 10) opcje na indeksy,
- 11) opcje, których bazę stanowią papiery wartościowe lub Instrumenty Rynku Pieniężnego.

Pełny opis polityki inwestycyjnej Funduszu oraz stosowanych ograniczeń inwestycyjnych znajduje się w statucie i Ustawie. Wyrazy pisane wielką literą zostały zdefiniowane w Statucie Funduszu.

3. WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	30.06.2025		31-12-2024		30-06-2024	
	Wartość	Wartość wyrażona w EURO	Wartość	W Wartość wyrażona w EURO	Wartość	Wartość wyrażona w EURO
I. Przychody z lokat	1 029	244	1 707	397	891	207
II. Koszty funduszu netto	1 090	258	2 188	508	1 042	242
III. Przychody z lokat netto	-61	-14	-481	-112	-151	-35
IV. Zrealizowane zyski (straty) ze zbycia lokat	869	206	-587	-136	-1 015	-235
V. Niezrealizowane zyski (straty) z wyceny lokat	2 015	477	-1 370	-318	-713	-165
VI. Wynik z operacji	2 823	669	-2 438	-566	-1 879	-436
VII. Zobowiązania	182	43	568	133	4 776	1 107
VIII. Aktywa	40 654	9 584	46 479	10 877	37 268	8 641
IX. Aktywa netto	40 472	9 541	45 911	10 744	32 492	7 534
X. Liczba zarejestrowanych certyfikatów inwestycyjnych						
PLC238700346 (*)	43 743	-	53 111	-	37 446	-
XI. Wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny						
Certyfikat inwestycyjny bez podziału na serie	925,22	218,11	864,44	202,30	867,71	201,18
XII. Wynik z operacji na certyfikat						
Certyfikat inwestycyjny bez podziału na serie	64,53	15,29	-45,89	-10,66	-50,17	-11,64

*Od dnia 22 kwietnia 2024 roku certyfikaty notowane są pod wspólnym numerem ISIN.



EURO NBP 124/A/NBP/2025 z dnia 2025-06-30	4,2419
ŚREDNI KURS EURO NBP od 2025-01-01 do 2025-06-30	4,2208
EURO NBP 252/A/NBP/2024 z dnia 2024-12-31	4,273
ŚREDNI KURS EURO NBP od 2024-01-01 do 2024-12-31	4,3042
EURO NBP 125/A/NBP/2024 z dnia 2024-06-28	4,313
ŚREDNI KURS EURO NBP od 2024-01-01 do 2024-06-30	4,3109

4. OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYKA ZWIĄZANYCH Z POZOSTAŁYMI MIESIĄCAMI ROKU OBROTOWEGO

4.1. Ryzyka związane z działalnością inwestycyjną Funduszu

4.1.1. Ryzyko rynkowe

Ryzyko wynikające z faktu, że ceny papierów wartościowych na giełdzie lub rynku, na którym są notowane, w większym lub mniejszym stopniu podlegają zmianom w zależności od ogólnej sytuacji na rynku, czyli od stanu koniunktury giełdowej. Pogorszenie się koniunktury giełdowej może prowadzić do spadku cen większości notowanych papierów wartościowych, co z kolei może wpływać na spadki wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu. Ryzyko rynkowe może wynikać zarówno ze zmiany sytuacji makroekonomicznej kraju emitenta, perspektyw branży w której operuje, jak również być ryzykiem specyficznym danego emitenta (wynikającym w szczególności z czynników takich jak: jakość produktu i biznesu, skala działania i jego wielkość, jakość zarządu, struktura akcjonariatu, polityka dywidendowa, regulacje prawne oraz przejrzystość działania).

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako wysokie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako średni.

4.1.2. Ryzyko rynku akcji

Ryzyko to występuje w odniesieniu do lokat Funduszu mających za przedmiot akcje. Koniunktura na rynku akcji może podlegać znaczącym wahaniom zarówno z powodów fundamentalnych (ryzyko otoczenia makroekonomicznego) jak i z przyczyn o charakterze technicznym (np. aktywność krótkoterminowa). Niekorzystne zmiany koniunktury mogą mieć negatywny wpływ na stopę zwrotu z lokaty na rynku akcji, a tym samym na wartość Certyfikatów.

Ponieważ Fundusz może lokować swoje Aktywa na zagranicznych rynkach akcji, ryzyko rynku akcji obejmuje również ryzyko związane ze zmianami koniunktury giełdowej na tych rynkach. Występowanie dodatniej korelacji pomiędzy zachowaniem się rynków akcji w poszczególnych krajach powoduje, że dywersyfikacja pomiędzy rynkami akcji różnych krajów nie pozwala na całkowite wyeliminowanie globalnego ryzyka rynku akcji.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako wysokie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako średni.

4.1.3. Ryzyko otoczenia makroekonomicznego

Atrakcyjność inwestycyjna instrumentów będących przedmiotem lokat Funduszu jest zależna od wielu czynników makroekonomicznych obejmujących zarówno gospodarkę polską jak i globalną (m.in. bieżące i prognozowane tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, deficyt budżetowy, stopa bezrobocia, polityka pieniężna). Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą mieć negatywny wpływ na Wartość Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny. Może to powodować wahania oraz spadek wycen Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako średnie.



Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako średni.

4.1.4. Ryzyko specyfiki rynku nieruchomości

Aktualna koniunktura na rynku nieruchomości w znacznym stopniu uzależniona jest od kluczowych czynników o podłożu prawno-ekonomicznym takich jak m.in.:

- 1) sytuacja na rynku stopy procentowej i kredytów hipotecznych, dostępności finansowania
- 2) zmiany w zakresie inflacji, kursów walutowych,
- 3) obowiązujące regulacje odnoszące się do opodatkowania obrotu nieruchomościami.

Z powyższego katalogu za szczególnie istotne należy uznać ryzyko podatkowe, w tym w odniesieniu do podmiotów z Unii Europejskiej z uwagi na to, że system podatkowy państw członkowskich Unii Europejskiej (włączając w to polski system podatkowy), podlega pod porządek prawny Unii Europejskiej i ulega nieustannym zmianom, które mogą w negatywny sposób wpłynąć na rentowność inwestycji Funduszu, a w konsekwencji przyczynić się do spadku wartości Certyfikatów.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako średnie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako średni.

4.1.5. Ryzyko stóp procentowych

Jednym z najważniejszych aspektów ryzyka stóp procentowych jest odwrotna zależność pomiędzy wartością stałokuponowych instrumentów dłużnych (np. dłużne papiery wartościowe, instrumenty rynku pieniężnego), a poziomem stóp procentowych. Oznacza to, że wzrost stóp procentowych przełoży się na spadek wartości lub cen takich instrumentów, co może mieć niekorzystny wpływ na wartość lokat Funduszu, a tym samym na Wartość Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny.

Ryzyko stóp procentowych nie ogranicza się w przypadku Funduszu wyłącznie do krajowych stóp procentowych. Z uwagi na fakt, że Fundusz może lokować swoje Aktywa w instrumenty dłużne denominowane w walutach obcych, ryzyko to obejmuje również zagraniczne stopy procentowe.

Jeżeli Fundusz zaciągnie zobowiązania, które będą oprocentowane według stopy zmiennej, to wzrost stóp procentowych może mieć niekorzystny wpływ na wysokość odsetek płaconych od zobowiązań Funduszu, a tym samym na Wartość Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny.

W kontekście inwestycji Aktywów Funduszu w instrumenty finansowe o charakterze udziałowym ryzyko stóp procentowych stwarza zagrożenie w obszarze sytuacji finansowej emitenta. Wzrost stóp procentowych może doprowadzić do obniżenia lub nawet utraty płynności emitenta w efekcie zwiększenia się kosztów obsługi długu lub niemożności pozyskania niezbędnego finansowania na cele istotne z punktu widzenia emitenta.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako średnie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako średni.

4.1.6. Ryzyko związane z inwestowaniem w Instrumenty Pochodne

Przedmiotem lokat Funduszu mogą być Instrumenty Pochodne, w tym również Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne. Wykorzystanie Instrumentów Pochodnych, w tym Niewystandaryzowanych Instrumentów Pochodnych wiąże się w szczególności z następującymi rodzajami ryzyka:

- 1) ryzyko rynkowe bazy – związane z niekorzystnymi zmianami poziomu lub zmienności kursów, cen lub wartości instrumentów będących bazą danego Instrumentu Pochodnego lub Niewystandaryzowanego Instrumentu Pochodnego;



- 2) ryzyko kontrahenta - ryzyko spadku Wartości Aktywów Netto Funduszu w wyniku braku wywiązania się ze zobowiązań przez strony umów, z którymi Fundusz będzie dokonywał transakcji mających za przedmiot Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne, przy czym wartość ryzyka kontrahenta stanowi wartość ustalonego przez Fundusz niezrealizowanego zysku na transakcjach z tym kontrahentem, których przedmiotem są Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne;
- 3) ryzyko płynności - ryzyko braku możliwości (w odpowiednio krótkim okresie czasu) zamknięcia pozycji na Instrumentach Pochodnych bez znaczącego negatywnego wpływu na Wartość Aktywów Netto Funduszu;
- 4) ryzyko dźwigni finansowej – ryzyko to w przypadku nietrafnych decyzji inwestycyjnych o zastosowaniu Instrumentów Pochodnych lub Niewystandaryzowanych Instrumentów Pochodnych może prowadzić do zwielokrotnienia strat w porównaniu do pozostałych lokat Funduszu.

Materializacja powyższych ryzyk może negatywnie oddziaływać na wartość Certyfikatów.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako średnie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako średni.

4.1.7. Ryzyko gospodarcze

Sytuacja finansowa Funduszu jest w dużym stopniu uzależniona od stanu koniunktury gospodarczej w kraju Emitenta, w Europie i na świecie. Kluczowym czynnikiem ryzyka wpływającym na wyniki Funduszu jest przyszła koniunktura na rynku obligacji i akcji, która w szczególności zależy będzie od stabilności makroekonomicznej gospodarki, poziomu stóp procentowych, inflacji oraz wzrostu gospodarczego i poprawy rentowności przedsiębiorstw. W warunkach gospodarki rynkowej, inwestycje Funduszu narażone są na szereg ryzyk związanych z niebezpieczeństwem zahamowania wzrostu gospodarczego, produkcji przemysłowej, czy popytu globalnego. Związany z tym wzrost inflacji, zmiany stóp procentowych i innych wskaźników ekonomicznych oraz istotne zwiększenie wysokości marż przez banki może spowodować ujemną stopę zwrotu z inwestycji kapitałowych Funduszu i w rezultacie obniżenie Wartości Aktywów Funduszu, a tym samym spadek wartości Certyfikatów Inwestycyjnych.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako średnie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako niski.

4.1.8. Ryzyko podatkowe

Ryzyko związane ze zmianami w regulacjach prawnych dotyczących Funduszu w zakresie prawa podatkowego, polegające na zmianie regulacji lub interpretacji obowiązujących przepisów, które mogą spowodować zmianę sytuacji prawnej Uczestników lub nałożyć na Uczestników nowe zobowiązania podatkowe lub w inny sposób wpłynąć na opłacalność inwestycji. W szczególności Towarzystwo uwzględnia ryzyka wynikające z uznania planowanej lokaty za unikanie opodatkowania lub powzięcia istotnych wątpliwości w zakresie oceny, czy planowana lokata stanowi unikanie opodatkowania. W konsekwencji, inwestycje, co do których zachodzą wątpliwości, o których mowa powyżej, mogą zostać uznane przez Towarzystwo za niedopuszczalne.

W zakresie ryzyka podatkowego w szczególności ważne są zmiany, które mogą prowadzić do wprowadzenia obciążeń podatkowych związanych z inwestycjami dokonywanymi przez Fundusz, co w efekcie może obniżyć rzeczywistą stopę zwrotu z dokonanych inwestycji, w konsekwencji na zwrot z inwestycji w Certyfikaty.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako średnie.



Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako niski.

4.1.9. Ryzyko zmiany cyklu koniunkturalnego na rynku nieruchomości

W różnych fazach cyklu koniunkturalnego zmienia się siła nabywcza i determinacja najemców oraz nabywców nieruchomości. Wpływa to zarówno na wysokość czynszów jak i na możliwą do uzyskania cenę w przypadku sprzedaży nieruchomości. Zmiana cyklu koniunkturalnego może utrudnić realizację przez Fundusz zaplanowanych transakcji lub inwestycji. Powyższe może wpływać na wartość Certyfikatów.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako średni.

4.1.10. Ryzyko płynności lokat w nieruchomości

Biorąc pod uwagę fakt, że rynek nieruchomości charakteryzuje się w głównej mierze ograniczoną płynnością, która istotnie wpływa na wydłużenie okresu sprzedaży nieruchomości, uzyskane przez podmioty posiadające ekspozycję na rynek nieruchomości warunki cenowe transakcji mogą istotnie odbiegać od:

- 1) warunków zakładanych w trakcie analizy opłacalności inwestycji poprzedzającej poszczególne projekty inwestycyjne;
- 2) dokonanej przez potencjalnych inwestorów analizy opłacalności ewentualnej inwestycji w Certyfikaty Inwestycyjne przez potencjalnych inwestorów.

W konsekwencji stopa zwrotu Funduszu może okazać się niższa niż pierwotnie zakładana co może negatywnie oddziaływać na wartość Certyfikatów.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako średni.

4.1.11. Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości

Mając na względzie, iż inwestycje na rynku nieruchomości cechują się ograniczoną płynnością, a także uwzględniając ograniczony dostęp do danych dotyczących cen transakcyjnych, bieżąca wycena nieruchomości w Aktywach Funduszu lub aktywach podmiotów posiadających ekspozycję na rynek nieruchomości, może odbiegać od faktycznie możliwej do uzyskania ceny ich sprzedaży. W konsekwencji wyjście przez Fundusz z inwestycji może w określonych okolicznościach spowodować spadek wartości Aktywów Funduszu oraz Certyfikatów.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako średni.

4.1.12. Ryzyko związane z inwestowaniem w jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez Towarzystwo, oraz tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą

Polityka inwestycyjna Funduszu dopuszcza możliwość lokowania środków Funduszu w jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez Towarzystwo, oraz tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą. Do najważniejszych czynników ryzyka związanych z takimi inwestycjami należą czynniki ryzyka związane z działalnością wspomnianych funduszy i instytucji, a także czynniki ryzyka związane z ich



portfelem inwestycyjnym. W zależności od indywidualnego przypadku ryzyko związane ze wspomnianą kategorią lokat może obejmować wszystkie bądź część czynników ryzyka wymienionych w niniejszym punkcie 4. Ponadto umarzanie jednostek uczestnictwa i certyfikatów funduszy inwestycyjnych oraz tytułów uczestnictwa emitowanych przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą może podlegać ograniczeniom, które mogą wywierać istotny wpływ na możliwość zbycia tego rodzaju lokat przez Fundusz, co z kolei może mieć negatywny wpływ na możliwość wywiązania się przez Fundusz ze zobowiązań wobec Uczestników, w szczególności poprzez opóźnienie wypłaty środków z tytułu wykupu Certyfikatów albo utrudnienie prawidłowej wyceny Certyfikatów.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako średni.

4.1.13. Ryzyko związane z odpowiedzialnością podmiotów posiadających ekspozycję na rynek nieruchomości jako właściciela nieruchomości

Podmioty posiadające ekspozycję na rynek nieruchomości stanowiące przedmiot lokat Funduszu, jako docelowi właściciele nieruchomości, ponoszą odpowiedzialność z tytułu jej wykorzystywania jak i sprzedaży. W szczególności należy wskazać, że podmioty te mogą być narażone na spory i postępowania sądowe związane z prowadzonymi lub zrealizowanymi inwestycjami, w wyniku których mogą być zobowiązane do spełnienia świadczeń na rzecz osób trzecich (w tym w szczególności z tytułu udzielonych gwarancji, niewykonania umów mających za przedmiot prowadzone inwestycje, za szkody wynikające m.in. z nieszczęśliwych wypadków). Podmiot, będąc właścicielem nieruchomości, musi liczyć się także z ryzykiem poniesienia strat wynikających z zaistnienia zdarzeń o charakterze losowym – pożaru, zalania lokalu, katastrofy budowlanej, działania żywiołu itp. Zdarzenia te mogą wpłynąć na rentowność inwestycji Funduszu, a w konsekwencji przyczynić się do spadku wartości Certyfikatów.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako niski.

4.1.14. Ryzyko walutowe

Polityka inwestycyjna Funduszu dopuszcza lokowanie Aktywów Funduszu w waluty obce oraz w instrumenty denominowane w walutach obcych. Inwestycje takie wiążą się z ryzykiem poniesienia przez Fundusz strat na skutek niekorzystnych zmian kursów walut obcych.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako niski.

4.1.15. Ryzyko związane ze stosowaniem dźwigni finansowej AFI

Aktywa Funduszu są narażone na ryzyko stosowania dźwigni finansowej AFI, z uwagi na fakt, że Fundusz może zawierać umowy mające za przedmiot Instrumenty Pochodne. Fundusz nadto może stosować dźwignię finansową, w szczególności poprzez zaciąganie pożyczek na nabycie lokat Funduszu. Mechanizm dźwigni finansowej polega na pożyczaniu kapitału w celu jego dalszej inwestycji. Powodem stosowania dźwigni finansowej jest dążenie do zwielokrotnienia zysków, jednakże w przypadku nietrafnych decyzji inwestycyjnych stosowanie dźwigni finansowej może prowadzić do zwielokrotnienia strat w porównaniu do inwestycji, które nie korzystają z tego mechanizmu. Materializacja powyższego ryzyka może wpłynąć na spadek wartości Certyfikatów.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako niski.



4.1.16. Ryzyko płynności

Ograniczona płynność powoduje, iż mogą występować trudności z szybką sprzedażą lub nabyciem określonych kategorii lokat lub też transakcje takie mogą być zrealizowane jedynie po cenach znacząco odbiegających od cen rynkowych, co może negatywnie wpływać na rentowność takich lokat, a tym samym na osiągnięte przez Fundusz stopy zwrotu i wartość Certyfikatu. Ryzyko płynności lokat jest szczególnie duże w przypadku dokonywania lokat w papiery wartościowe niedopuszczone do publicznego obrotu oraz inne niż zdematerializowane papiery wartościowe. W przypadku zaś papierów wartościowych notowanych niskie obroty na giełdzie lub rynku, na którym dokonywany jest obrót tymi papierami, uniemożliwiają dokonanie zakupu lub sprzedaży dużego pakietu papierów wartościowych w krótkim czasie bez znacznego wpływu na cenę. Ma to szczególnie istotne znaczenie w przypadku zaistnienia niekorzystnych zjawisk makroekonomicznych lub dotyczących czynników określających atrakcyjność inwestycyjną danego emitenta lub konkretnego papieru wartościowego.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako niski.

4.1.17. Ryzyko kredytowe

Ryzyko strat lub niekorzystnych zmian sytuacji finansowej Funduszu, wynikające z pogorszenia się sytuacji finansowej Funduszu, w tym również na skutek zaistnienia niekorzystnych zmian sytuacji finansowej emitentów papierów wartościowych, które nabył Fundusz, kontrahentów Funduszu i wszelkich dłużników Funduszu (tzw. ryzyko niewypłacalności).

Pogorszenie się kondycji finansowej Funduszu może w efekcie prowadzić do spadków wartości Certyfikatów Inwestycyjnych.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako niski.

4.1.18. Ryzyko kredytowe podmiotów (niewypłacalności podmiotów), w tym podmiotów które emitują instrumenty finansowe będące przedmiotem lokat Funduszu

Inwestycje Funduszu w papiery wartościowe i w instrumenty dłużne obarczone są ryzykiem niewypłacalności emitentów tych papierów wartościowych lub instrumentów w zależności od ich wiarygodności kredytowej i związanym z tym ryzykiem częściowej lub całkowitej utraty wartości danych składników Aktywów przez Fundusz. Zmiany pozycji finansowej emitenta lub perspektyw jego rozwoju mogą skutkować spadkiem ceny wyemitowanych przez ten podmiot papierów wartościowych lub instrumentów dłużnych.

W skład tej kategorii ryzyka wchodzi również ryzyko związane z obniżeniem ratingu kredytowego emitenta przez agencję ratingową i wynikający z niego spadek cen dłużnych papierów wartościowych będący następstwem wymaganej przez inwestorów wyższej premii za ryzyko.

Pogorszenie się kondycji finansowej emitentów papierów wartościowych wchodzących w skład lokat Funduszu lub obniżenie ratingu dla tych papierów lub emitentów może w efekcie prowadzić do spadków wartości Certyfikatów Inwestycyjnych.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako niski.

4.1.19. Ryzyko rozliczenia oraz ryzyko transferów pieniężnych (ryzyko operacyjne)

Błędne lub opóźnione rozliczenie zawartej przez Fundusz transakcji może przyczynić się do odstępstwa od realizowanej polityki inwestycyjnej, a w konsekwencji – do pogorszenia rentowności lokat Funduszu i wartości Certyfikatu.



Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako niski.

4.1.20. Ryzyko nieprzewidzianych zdarzeń losowych

Inwestycje Funduszu w papiery wartościowe i w instrumenty dłużne obarczone są ryzykiem nieprzewidzianych zdarzeń losowych, o trudnej do zaprognozowania skali oraz sile oddziaływania na wyceny lokat. Wydarzenia takie jak pandemia Covid-19 czy wojna w Ukrainie w niedawnej przeszłości udowodniły znaczenie nieprzewidzianych zdarzeń losowych i ich możliwy silny wpływ na kształtowanie warunków ekonomicznych w skali globalnej. W związku z tym ryzyko nieprzewidzianych zdarzeń losowych wynikające ze wspomnianych wydarzeń geopolitycznych może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową podmiotów gospodarczych, a w konsekwencji rentowność lokat Funduszu i wartości Certyfikatów.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako średni.

4.2. Ryzyka związane z Certyfikatami Inwestycyjnymi

4.2.1. Ryzyko skrócenia lub przedłużenia okresu subskrypcji Certyfikatów Oferowanych

Fundusz ma prawo zmiany terminu zakończenia okresu subskrypcji Certyfikatów Oferowanych, w tym w okresie przyjmowania zapisów.

W momencie skrócenia okresu subskrypcji Certyfikatów Oferowanych, może wystąpić ryzyko związane z brakiem możliwości złożenia zapisu na Certyfikaty Oferowane, w tym również z niemożnością dokonania wpłaty celem opłacenia zapisu w wybranym przez siebie terminie, co w rezultacie może skutkować brakiem możliwości dokonania skutecznego zapisu. Wpłaty na Certyfikaty Oferowane są akceptowane do ostatniego dnia przyjmowania zapisów, natomiast w przypadku skrócenia tego terminu, skróceniu ulegnie również okres przyjmowania wpłat na Certyfikaty Oferowane. W rezultacie, w sytuacji dokonania wpłaty na Certyfikaty Oferowane przez Inwestora po upływie nowego skróconego terminu przyjmowania zapisów oraz wpłat, zapis stanie się nieważny.

Ponadto, istnieje również ryzyko wydłużenia terminu subskrypcji Certyfikatów Oferowanych. Należy podkreślić, że w przypadku jego wydłużenia, wydłużeniu ulegnie również termin dokonania przydziału Certyfikatów Oferowanych, co może bezpośrednio wiązać się z opóźnieniem inwestycji środków uzyskanych z emisji oraz tym, że Inwestorzy będą mogli realizować swoje prawa z tytułu posiadania zakupionych Certyfikatów Oferowanych oraz rozporządzać nimi w terminie późniejszym niż wynikało to z pierwotnie ustalonego harmonogramu.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako wysokie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako wysoki.

4.2.2. Ryzyko rozwiązania Funduszu

Likwidacja Funduszu może mieć niekorzystny wpływ na cenę zbycia niektórych lokat, a tym samym na stopę zwrotu z inwestycji w Certyfikaty. Fundusz ulega rozwiązaniu między innymi w przypadku upływu okresu wypowiedzenia umowy o wykonywanie funkcji depozytariusza, jeżeli do dnia upływu tego okresu Fundusz nie zawarł umowy o wykonywanie funkcji depozytariusza z innym podmiotem.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako wysoki.

4.2.3. Ryzyko związane z kursem i płynnością Certyfikatów



Inwestowanie na rynku kapitałowym wiąże się z ponoszeniem ryzyka zmiany ceny zakupionych papierów wartościowych oraz możliwością wystąpienia ograniczeń ich płynności. Należy podkreślić, że zarówno płynność, jak i kurs Certyfikatów nie zależy od Funduszu, a od aktualnie występującego popytu oraz podaży na dane instrumenty finansowe.

Zważywszy na powyższe, ryzyko niskiej płynności cechuje się tym, że nabycie lub zbycie Certyfikatów może być ograniczone lub czasowo niemożliwe. Zgodnie z art. 18 Statutu Funduszu, Fundusz dokonuje wykupu Certyfikatów w każdym Dniu Wyceny przypadającym na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego. Należy podkreślić, że może to mieć bezpośredni wpływ na efektywność inwestycji w momencie sprzedaży Certyfikatów w sposób inny (w tym przypadku na rynku, na którym zostaną dopuszczone), niż poprzez przedstawienie ich do wykupu przez Fundusz.

Ryzyko związane z kursem związane jest z możliwością poniesienia strat powstałych w związku z różnicą w cenie Certyfikatów. Istnieje ryzyko sprzedaży Certyfikatów po cenie niższej niż cena zakupu.

Inwestor może dokonać sprzedaży Certyfikatów poprzez ich przedstawienie Funduszowi do wykupu. W tym przypadku cena sprzedaży Certyfikatów nie zależy od notowań rynkowych, natomiast jest ona ustalona jako Wartość Aktywów Netto przypadająca na certyfikat.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako średnie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako średni.

4.2.4. Ryzyko niedojścia emisji Certyfikatów Oferowanych do skutku

Ryzyko niedojścia emisji Certyfikatów Oferowanych do skutku może wystąpić w przypadku niezłożenia w okresie subskrypcji danej serii, ważnych zapisów na minimalną liczbę Certyfikatów Oferowanych danej serii.

W momencie niedojścia emisji Certyfikatów Oferowanych do skutku, osoby, które złożyły zapis na Certyfikaty Oferowane danej emisji oraz dokonały wpłaty środków, nie będą mogły rozporządzać wpłaconymi środkami pieniężnymi do momentu otrzymania ich zwrotu przez Fundusz.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako niski.

4.2.5. Ryzyko związane z brakiem dopuszczenia lub wprowadzenia Certyfikatów do obrotu na GPW

Fundusz dołoży wszelkich starań celem dopuszczenia i wprowadzenia Certyfikatów do obrotu na Rynku Regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW. Istnieje jednak ryzyko, że Certyfikaty Oferowane nie zostaną dopuszczone lub wprowadzone do obrotu na Rynku Regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW. W takiej sytuacji Fundusz będzie się ubiegać o dopuszczenie i wprowadzenie tych certyfikatów do obrotu na rynku równoległym GPW. W przypadku odmowy dopuszczenia i wprowadzenia certyfikatów do obrotu na rynku równoległym GPW, Fundusz będzie ubiegać się o wprowadzenie tych certyfikatów do Alternatywnego Systemu Obrotu.

Zgodnie z art. 120 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych, fundusz inwestycyjny zamknięty emitujący certyfikaty inwestycyjne, które zgodnie ze statutem funduszu inwestycyjnego będą:

- 1) oferowane w drodze oferty publicznej, z wyjątkiem oferty publicznej, która nie wymaga sporządzenia prospektu na podstawie:
 - a) art. 1 zakres regulacji ustawy ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, o ile jest kierowana do mniej niż 150 osób będących inwestorami kwalifikowanymi, lub



- b) art. 1 zakres regulacji ustawy ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego, lub
- 2) dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym, lub
- 3) wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu

– jest obowiązany, w terminie 14 dni od dnia wpisania funduszu do rejestru funduszy inwestycyjnych oraz od dnia zamknięcia każdej kolejnej emisji certyfikatów, do złożenia wniosku o dopuszczenie certyfikatów inwestycyjnych do obrotu na Rynku Regulowanym lub o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.

Warunki oraz procedury dopuszczania instrumentów finansowych do obrotu na Rynku Regulowanym, określonym jako rynek podstawowy lub równoległy, są zamieszczone w Regulaminie GPW oraz w oraz Rozporządzeniu Delegowanym 2017/568.

Zgodnie z treścią § 3 ust. 1 Regulaminu GPW, dopuszczone do obrotu giełdowego mogą być instrumenty finansowe, o ile:

- 1) został opublikowany lub udostępniony zgodnie z właściwymi przepisami prawa odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru, chyba że opublikowanie, udostępnienie lub zatwierdzenie dokumentu informacyjnego nie jest wymagane;
- 2) ich zbywalność nie jest ograniczona;
- 3) w stosunku do ich emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne.

Zgodnie z § 17 Regulaminu GPW, certyfikaty inwestycyjne emitowane przez fundusze inwestycyjne, inne niż certyfikaty inwestycyjne funduszy portfelowych, zwane dalej certyfikatami inwestycyjnymi, mogą być dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym, o ile:

- 1) przewidywane rozproszenie własności certyfikatów inwestycyjnych zapewni odpowiednią płynność i prawidłowy przebieg transakcji giełdowych,
- 2) wartość certyfikatów inwestycyjnych, które mają być dopuszczone wynosi równowartość w PLN co najmniej 1.000.000 euro; przepisy § 3 ust. 9 Regulaminu GPW stosuje się odpowiednio,
- 3) wnioskiem o dopuszczenie zostały objęte wszystkie wyemitowane certyfikaty inwestycyjne,
- 4) zostały udostępnione informacje wymagane przepisami obowiązującymi na giełdzie, które pozwolą inwestorom na ocenę aktywów emitenta i źródeł ich finansowania, jego sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju, strat i zysków, a także praw związanych z certyfikatami inwestycyjnymi mającymi być przedmiotem obrotu giełdowego.

Niezależnie od powyższych informacji, dopuszczenie certyfikatów do obrotu na Rynku Regulowanym jest możliwe po przeprowadzeniu przez Zarząd GPW oceny rzetelności, prawidłowości i skuteczności prowadzenia obrotu certyfikatami, zgodnie z wymogami określonymi w art. 1–4 Rozporządzenia Delegowanego 2017/568.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako niski.

4.2.6. Ryzyko zawieszenia lub wykluczenia Certyfikatów z obrotu na Rynku Regulowanym bądź z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

W sytuacji, gdy wymaga tego bezpieczeństwo oraz interes uczestników obrotu giełdowego oraz w innych przypadkach opisanych w Regulaminie GPW oraz w Ustawie o Obrocie, Zarząd GPW jest uprawniony do zawieszenia obrotu papierami wartościowymi na GPW, co może skutkować



powstaniem ograniczeń związanych ze zbyciem Certyfikatów w sposób odmienny, niż w drodze żądania ich wykupienia przez Fundusz.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na Rynku Regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, spółka prowadząca rynek regulowany, na żądanie Komisji, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez Komisję papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od spółki prowadzącej Rynek Regulowany zawieszenia obrotu tymi papierami lub instrumentami.

Stosownie do art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie, na żądanie Komisji, spółka prowadząca Rynek Regulowany wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

W oparciu o art. 20 ust. 4b Ustawy o Obrocie, spółka prowadząca Rynek Regulowany może podjąć decyzję o zawieszeniu lub wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu w przypadku, gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Spółka prowadząca Rynek Regulowany niezwłocznie informuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu lub wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu.

Ponadto, zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie, Komisja Nadzoru finansowego może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na Rynku Regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu – decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana kara, karę pieniężną do wysokości 1.000.000,00 PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki informacyjne wynikające z tego przepisu oraz z Ustawy o Ofercie.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w ASO albo na OTF lub jest zagrożony interes inwestorów, firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym ASO lub na tym OTF lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Ponadto, zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub OTF lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym ASO lub na tym OTF, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej prowadzącej ASO lub OTF zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Stosownie do art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, na żądanie Komisji firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub OTF lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym ASO lub na OTF lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.



W oparciu o art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF może podjąć decyzję o zawieszeniu lub wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF informuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu lub wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Regulamin GPW określa przypadki, kiedy Zarząd GPW ma możliwość wykluczenia lub ustanowienia decyzji w sprawie zawieszenia obrotu instrumentami finansowymi na GPW. Informacje te zawarte są w § 30 i 31 Regulaminu GPW.

Na podstawie § 30 ust. 1 oraz ust 1a Regulaminu GPW, Zarząd GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące na giełdzie.

Zawieszając obrót instrumentami finansowymi Zarząd GPW może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Zarządu GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) Regulaminu GPW.

Zgodnie z § 31 ust. 1 i 2 Regulaminu Giełdy, Zarząd GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- 1) jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona,
- 2) na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie,
- 3) w przypadku zniesienia ich dematerializacji,
- 4) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na Rynku Regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Występują również przypadki, gdy Zarząd GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- 1) jeżeli przestały spełniać warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku, inne niż warunek wskazany w ust. 1 pkt 1) powyżej,
- 2) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
- 3) na wniosek emitenta,
- 4) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo w przypadku umorzenia przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania,
- 5) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 6) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,



- 7) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,
- 8) wskutek podjęcia przez emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
- 9) wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Wyżej wymienione przypadki mogą dotyczyć Certyfikatów po ich wprowadzeniu do obrotu na rynku notowań zarządzanym przez GPW. Zawieszenie obrotu wiąże się z brakiem możliwości nabycia lub zbycia certyfikatów inwestycyjnych w standardowych warunkach podczas obrotu giełdowego. Czasowe lub bezterminowe wykluczenie certyfikatów inwestycyjnych z obrotu giełdowego może negatywnie wpłynąć na ich wartość z powodu braku możliwości obrotu tym papierem wartościowym na GPW.

Fundusz ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie.

Fundusz ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka jako niski.

5. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA

W okresie sprawozdawczym Fundusz zrealizował wykup 9 368 sztuk certyfikatów inwestycyjnych i nie przeprowadził emisji.

Na koniec okresu sprawozdawczego, w porównaniu do dnia 31.12.2024 r., wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny Funduszu wzrosła o 7,03% i wynosiła 925,22 zł.

6. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W okresie sprawozdawczym na wynik operacyjny Funduszu wpływ miały:

- 1) zmiany wartości aktywów, w które inwestuje Fundusz, w związku ze wzrostem zmienności na zorganizowanych rynkach giełdowych, dających ekspozycję na globalny rynek nieruchomości, w tym w szczególności, poziom rynkowych stóp procentowych, poziom pustostanów oraz stawki czynszu w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości.
- 2) koszty Funduszu, w tym przede wszystkim koszty związane z przechowywaniem aktywów, prowadzeniem ksiąg rachunkowych, weryfikacją wyceny aktywów Funduszu, badaniem i przeglądem sprawozdań finansowych, z opłatami rejestracyjnymi w KDPW i GPW, wykorzystywanymi licencjami, a także opłatami związanymi z postępowaniem przed KNF w sprawie zatwierdzenia prospektu Funduszu;
- 3) emisje i umorzenia Certyfikatów, z którymi związane są transakcje dostosowujące portfel Funduszu oraz ponoszenie kosztów prowizji maklerskich, kosztów rozrachunku transakcji oraz opłat pobieranych przez KDPW, Sponsora Emisji, Pośrednika Rejestracyjnego i Organizatora z tytułu emisji lub umorzenia Certyfikatów;

Nie wystąpiły zdarzenia o charakterze nietypowym, które miałyby istotny wpływ na wynik Funduszu.

7. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK, UZYSKANIA LUB UTRATY KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI ORAZ INWESTYCJAMI DŁUGOTERMINOWYMI, A TAKŻE PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI LUB ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI ORAZ WSKAZANIE JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI, A W PRZYPADKU EMITENTA BĘDĄCEGO JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ, KTÓRY NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCYCH GO PRZEPISÓW NIE MA OBOWIĄZKU LUB MOŻE NIE SPORZĄDZAĆ SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ



FINANSOWYCH - DODATKOWO WSKAZANIE PRZYCZYNY I PODSTAWY PRAWNEJ BRAKU KONSOLIDACJI

Fundusz nie funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej oraz nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych.

8. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Fundusz nie publikował prognoz wyników.

9. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY AKCJI POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY, PROCENTOWEGO UDZIAŁU TYCH AKCJI W KAPITALE ZAKŁADOWYM, LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH ORAZ PROCENTOWEGO UDZIAŁU TYCH AKCJI W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU, A TAKŻE WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI EMITENTA W OKRESIE OD DNIA PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO

Fundusz nie posiada akcjonariatu z uwagi na swoją formę prawną. Statut Funduszu nie przewiduje utworzenia Zgromadzenia Inwestorów. Organami Funduszu są Towarzystwo i Rada Inwestorów. Rada Inwestorów nie rozpoczęła działalności.

10. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA, W OKRESIE OD DNIA PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z TYCH OSÓB

Nie ma zastosowania. Fundusz nie emituje akcji.

11. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEGO JEDNOSTKI ZALEŻNEJ, ZE WSKAZANIEM PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie był stroną żadnych postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których przedmiotem byłby jego zobowiązania albo wierzytelności.

12. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE, WRAZ ZE WSKAZANIEM ICH WARTOŚCI, PRZY CZYM INFORMACJE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCJI MOGĄ BYĆ ZGRUPOWANE WEDŁUG RODZAJU, Z WYJĄTKIEM PRZYPADKU, GDY INFORMACJE NA TEMAT POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCJI SĄ NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY EMITENTA

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie zawierał transakcji z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.



13. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ZNACZĄCA

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie udzielał żadnych poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielał gwarancji żadnemu podmiotowi.

14. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA

Fundusz nie posiada istotnych informacji, innych niż wymienionych powyżej oraz wymienionych w półrocznym sprawozdaniu finansowym Funduszu, mogących w sposób znaczący wpłynąć na ocenę jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, bądź są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Fundusz.

15. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Na osiągnięte wyniki Funduszu znaczący wpływ mogą mieć czynniki związane z rynkami finansowymi oraz zarządzaniem funduszami inwestycyjnymi (w szczególności z przychodami i wynikami finansowymi osiąganymi na instrumentach, w które inwestuje Fundusz), takie jak:

- a) zaawansowanie cyklu koniunkturalnego oraz poziom i kierunek zmian podstawowych wskaźników makroekonomicznych na rynku globalnym oraz lokalnym, w tym, w szczególności, kierunek i tempo zmian PKB oraz inflacji;
- b) sytuacja na globalnych rynkach finansowych (w szczególności koniunktura na globalnych rynkach akcji);
- c) osiągnięte wyniki inwestycyjne, w ujęciu nominalnym oraz relatywnym, zarówno na tle konkurencji jak i indeksów REIT – mają one wpływ na dokonywane przez klientów decyzje inwestycyjne w zakresie wyboru funduszu, a tym samym na wielkość aktywów netto tych funduszy oraz ich przychody i wyniki finansowe;
- d) koszty ponoszone przez Fundusz, w tym potencjalnym efektem wycofania Funduszu z obrotu giełdowego z dniem 7 listopada 2025 r. jest zmniejszenie bieżących kosztów funkcjonowania;
- e) zmiany prawne i regulacyjne, w szczególności zmiany regulacji w zakresie zarządzania funduszami inwestycyjnymi;

Fundusz nie przewiduje istotnych zmian polityki inwestycyjnej.

16. W przypadku emitenta będącego alternatywną spółką inwestycyjną - także zestawienie lokat oraz zestawienie informacji dodatkowych o alternatywnej spółce inwestycyjnej, w zakresie odpowiadającym wymogom określonym w rozporządzeniu w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniu finansowym alternatywnych spółek inwestycyjnych, jeżeli nie zostały zamieszczone w kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym

Nie dotyczy.



Podpisy osób reprezentujących Fundusz:

Nicholas Mikołaj Motz

Prezes Zarządu

*dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Bożena Dewiszek

Członek Zarządu

*dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Jakub Pacholec

Członek Zarządu

*dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Marcin Grabowski

Członek Zarządu

*dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Michał Ferenc

Członek Zarządu

*dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Mariusz Jagodziński

Członek Zarządu

*dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

