

List Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. do Uczestników Mount Globalnego Rynku Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2025 roku

Niniejszym przekazujemy Państwu sprawozdanie finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2025 r. do dnia 30.06.2025 r. funduszu Mount Globalnego Rynku Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (dalej „Fundusz”), zarządzanego przez Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

W sprawozdaniu finansowym zawarte są szczegółowe informacje na temat składu portfela lokat, struktury kosztów oraz rezultaty operacji finansowych. Do sprawozdania finansowego załączono oświadczenie depozytariusza.

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.

Fundusz nie wypłacał w okresie sprawozdawczym inwestorom dochodu.

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

Mount Globalnego Rynku Nieruchomości FIZ posiada zdywersyfikowany portfel lokat, w szczególności akcji spółek notowanych na zorganizowanych rynkach giełdowych, dających ekspozycję na globalny rynek nieruchomości i cechujących się atrakcyjną polityką dywidendową.

Realia geopolityczne zmieniają się obecnie w bardzo szybkim tempie i to one dyktują kierunek i dynamikę zmian na rynkach finansowych. Wojny handlowe, rynek stopy procentowej oraz narastające napięcia czuć było również w minionym okresie na globalnych rynkach REIT.

Rywalizacja największych światowych mocarstw odbywa się na różnych polach. W styczniu bezdyskusyjnie najważniejszym wydarzeniem było wypuszczenie chińskiego modelu AI Deepseek, który rzekomo miał wymagać dużo mniejszych niż zachodnie odpowiedniki zasobów hardwarowych zarówno do trenowania, jak i samej działalności modelu. Jego premiera wstrząsnęła notowaniami półprzewodników, zaś kapitał uciekał również z REIT-ów działających w segmencie Data Center.

Luty i marzec to z kolei stopniowa eskalacja napięć handlowych, których finał wciąż jest nieznany. Niedługo po „Liberation day” doszło do zawieszenia wprowadzania nowych stawek celnych. Administracja Donalda Trumpa sukcesywnie, do końca drugiego kwartału, podpisywała kolejne umowy handlowe. Ostateczny ich efekt przyjdzie nam jednak poznać.

W odróżnieniu od pierwszych trzech miesięcy 2025 roku, drugi kwartał nie obfitował w wiele zdarzeń o dużym wpływie na rynki finansowe. Nawet bombardowanie Iranu przez Izrael nie wstrząsnęło notowaniami w sposób wymowny – zdaje się, że w latach 20 XXI wieku wydarzyło się już tak wiele, że świat znieczulił się na wstrząsy.

Na rynkach REIT widzimy nareszcie odwrócony trend. Cykl obniżek stóp głównych banków centralnych daje paliwo do wzrostu wycen. Ścieżka stóp FED na koniec pierwszego półrocza 2025 roku

wskazuje na dodatkowe 100 bps obniżek do października 2026 (choć Donald Trump twierdzi, że powinno to być 300 bps i wokalnie naciska na Jeroma Powella). W eurozone inflacja zeszła do celu EBC i wszystko wskazuje na to, że dalsze cięcia są tylko kwestią czasu.

Ta strategia przyniosła zresztą wymierne korzyści. W pierwszej połowie 2025 roku fundusz zanotował wynik na poziomie +7%, wyraźnie bijąc S&P Global REIT Index (+2,42%). Największym kontrybutorem do stopy zwrotu Funduszu w minionym kwartale był segment mieszkaniowy.

W trakcie pierwszego półrocza 2025 roku Mount Globalnego Rynku Nieruchomości dokonał przebudowy portfela. O ile kierunkowo dalej uważamy, że REIT-y pozostają mocno przecenione w relacji do średnich historycznych i rynku prywatnego, o tyle w nadchodzących miesiącach kluczowa będzie selekcja, aby jak najlepiej wykorzystać zmieniające się makrootoczenie. Główne tezy na najbliższe miesiące to:

- 1) Presja na wzrost gospodarczy – szukamy sektorów z niższą betą: ograniczamy biura i logistykę, zwłaszcza w Stanach Zjednoczonych;
- 2) Niższe stopy procentowe – inwestujemy w sektory z największą wrażliwością na poziom stóp rynkowych (najbardziej przypominających zmiennokuponowe obligacje): mieszkania (również domy z prefabrykatów)
- 3) Przecena na rynku nieruchomości nowych technologii i perspektywy wzrostu AI – Data Centers, czyli sektor z najwyższym potencjałem wzrostu czynszów w całym uniwersum REIT
- 4) Niskie wyceny REIT ogółem (P/FFO w dolnych 10% średnich wycen z ostatnich 15 lat) – utrzymujemy wysoką pozycję długą netto (~90%) z mocnym przeważeniem na rynek europejski, przede wszystkim ze względu na dalszy potencjał obniżek stóp, niższa niż w USA inflację oraz większą przewidywalność polityki międzynarodowej.

Ponadto, niniejszym informujemy, że Zarząd Mount Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. („Towarzystwo”) podjął decyzję o wycofaniu funduszu Mount Globalnego Rynku Nieruchomości Funduszu Inwestycyjnego („MGRN”; „Fundusz”) z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”). Dnia 24 lipca 2025 roku złożony został wniosek o wycofanie Funduszu z obrotu giełdowego.

Pragniemy zaznaczyć, że poza utratą możliwości nabywania i sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych Funduszu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, żadne inne prawa związane z certyfikatami inwestycyjnymi Funduszu nie ulegną zmianie. W szczególności Fundusz będzie kontynuował dotychczasową politykę inwestycyjną, a jego uczestnicy zachowają prawo wykupywania certyfikatów inwestycyjnych Funduszu w każdym miesiącu kalendarzowym, bez żadnych ograniczeń oraz dodatkowych opłat.

Decyzja Zarządu Towarzystwa podyktowana jest wyłącznie interesem Funduszu i jego uczestników. Okoliczność pozostawiania Funduszu w obrocie giełdowym nie przyniosła korzyści dla inwestorów na oczekiwanym przez Zarząd poziomie. W szczególności nie wpłynęło to istotnie na zdolność Funduszu do pozyskiwania nowego kapitału ani na skalę wtórnego obrotu certyfikatami inwestycyjnymi Funduszu. Jednocześnie utrzymywanie statusu funduszu publicznego zwiększa koszty administracyjne i operacyjne Funduszu.

Jako Zarząd wierzymy, że decyzja o wycofaniu Funduszu z obrotu na GPW przyczyni się do obniżenia bieżących kosztów funkcjonowania Funduszu co z kolei będzie miało pozytywny wpływ na wartość jego aktywów a w konsekwencji interes uczestników.

Zgodnie z decyzją Zarządu GPW 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. Jednocześnie w dalszym ciągu możecie Państwo żądać wykupienia całości lub części certyfikatów

inwestycyjnych Funduszu bez żadnych dodatkowych opłat na koniec każdego miesiąca kalendarzowego zgodnie z zasadami opisanymi w statucie Funduszu.

Ponadto informujemy, że wycofanie Funduszu z obrotu giełdowego będzie wymagało dokonania zmian statutu MGRN. Powyższe zmiany zostaną ogłoszone i wejdą w życie w dwóch turach:

1. W dniu ostatniego notowania Funduszu na GPW – zmiany statutu w zakresie usunięcia postanowień związanych z publicznym charakterem Funduszu;
2. W dniu następującym po dniu ostatniego notowania Funduszu na GPW – zmiany statutu w zakresie usunięcia z katalogu kosztów Funduszu kosztu animatora obrotu (jako kosztu właściwego wyłącznie dla funduszu publicznego) oraz zmiany opisu kosztów związanych z przeprowadzaniem i obsługą emisji certyfikatów inwestycyjnych (w celu uwzględnienia niepublicznego charakteru Funduszu jednak bez zmiany obowiązującego limitu kosztu).

Przedmiotowe zmiany poza wyłączeniem możliwości obrotu certyfikatami Funduszu na rynku regulowanym nie oddziałują na żadne inne posiadane przez uczestników MGRN uprawnienia.

Proces inwestycyjny Funduszu będzie kontynuowany w kolejnych okresach.

W imieniu całego zespołu Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. pragniemy podziękować za zaufanie, którym nas Państwo obdarzyli, powierzając swoje oszczędności w zarządzanie naszemu Towarzystwu. Zapewniamy, że dołożymy wszelkich starań, aby w pełni sprostać Państwa oczekiwaniom w przyszłości.

Z poważaniem,

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*