

EQUES Hipoteczny

FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY

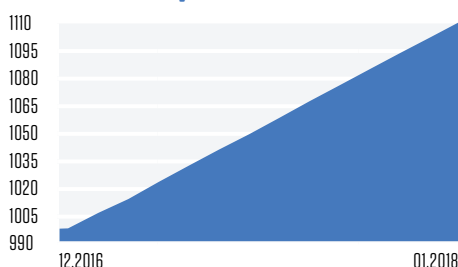
02.2018

Charakterystyka funduszu

EQUES Hipoteczny FIZ inwestuje w obligacje spółek celowych, których wyłącznym przedmiotem działalności jest udzielanie pożyczek zabezpieczonych na nieruchomościach. Zabezpieczeniem pożyczek są wyłącznie nieruchomości zlokalizowane w dużych i średnich miastach, łatwo zbywalne, pozbawione wad technicznych i prawnych, o wysokim lub min. średnim standardzie, o wartości znacznie przewyższającej kwoty udzielanych pożyczek.

- źródło dywersyfikacji portfela** - pożyczki hipoteczne to alternatywna klasa aktywów niezwiązana bezpośrednio z koniunkturą na giełdzie; stopa zwrotu funduszu jest pochodną know-how oraz doświadczenia towarzystwa i firm pożyczkowych
- nadzór nad procesem kredytowym** - Towarzystwo akceptuje politykę kredytową spółek, w tym m.in. kryteria oceny zabezpieczeń oraz oceny zdolności kredytowej; sprawuje nadzór nad całością procesu udzielania pożyczek
- wysoki poziom zabezpieczeń** - max. LTV pożyczek: 38% - 49%, akceptowane są nieruchomości tylko w wybranych miastach, łatwo zbywalne, bez wad prawnych i technicznych
- restrykcyjna ocena zdolności kredytowej** - pożyczkobiorca powinien przedstawić realny plan biznesowy spłaty, wykazać cały majątek (ruchomości i nieruchomości), przepływy z kontraktów itd. aby jak najlepiej udokumentować możliwości spłaty pożyczki
- powtarzalne wyniki** - spółki celowe emitują obligacje, które kupuje wyłącznie Fundusz; zasady współpracy stałe i określone w umowie ramowej
- możliwość skutecznego prognozowania stopy zwrotu** - dzięki zastosowanemu rozwiązaniu – obligacje SPV wypłacające kupon - z dużą dozą dokładności można określić przyszłą stopę zwrotu z inwestycji
- zabezpieczenie obligacji** - obligacje spółek celowych, nabywane przez Fundusz, zabezpieczone są poprzez zastaw rejestrowy na portfelu pożyczek; wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie pożyczek kilkakrotnie przewyższa wartość portfela inwestycyjnego Funduszu
- inwestycja średnioterminowa** - Inwestor uzyskuje dostęp do środków już po roku, poprzez możliwość umorzenia certyfikatu bez opłat; sprzedaż certyfikatu na rynku wtórnym możliwa jest w dowolnym momencie

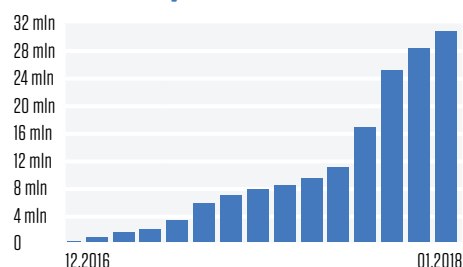
Wartość certyfikatu



Stopy zwrotu na 31.01.2018

	fundusz
miesiąc	0,76%
3 miesiące	2,31%
6 miesięcy	4,78%
1 rok	9,96%
2 lata	brak
w tym roku	0,76%
od początku	10,91%

Wartość aktywów



Podstawowe dane o funduszu

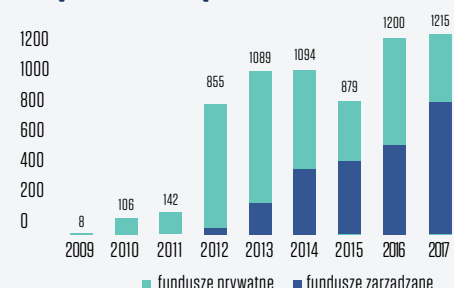
czas trwania funduszu	nieograniczony
cena emisyjna certyfikatu inwestycyjnego	cena emisyjna certyfikatu inwestycyjnego jest ustalana w oparciu o wycenę certyfikatu dokonaną na 7 dni przed dniem rozpoczęcia emisji, z uwzględnieniem prognozowanych zmian wartości certyfikatu do dnia dokonania przydziału certyfikatów
minimalna wysokość inwestycji	Osoby fizyczne: Pierwsza wpłata: równowartość 40.000 EUR Kolejne wpłaty: 1 certyfikat Osoby prawne: Pierwsza wpłata: 1 certyfikat Kolejne wpłaty: 1 certyfikat
wykup certyfikatów inwestycyjnych	Co kwartał (pierwszy wykup po 12 miesiącach od dnia nabycia certyfikatów) – ograniczony, Fundusz może wykupić jednorazowo do 10% ogólnej liczby certyfikatów, przy czym nie więcej niż 20% ogólnej liczby certyfikatów rocznie. Ogólna liczba certyfikatów jest ustalana wg stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego wykup. Co 2 lata – nieograniczony
wynagrodzenie za zarządzanie	stałe: 3,95% rocznie zmienne: 0% gdy zysk wynosi do 6% rocznie, 20% od zysku ponad 6%, gdy zysk wynosi od 6% do 8% rocznie, 30% od zysku ponad 8% (w przedziale zysku 6-8% naliczane jest 20% opłaty)
opłata dystrybucyjna	maksymalnie 5% ceny emisyjnej certyfikatu inwestycyjnego za każdy certyfikat inwestycyjny



Informacje o TFI

- EQUES Investment Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA działa na podstawie zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego od kwietnia 2007 r.
- Aktualna oferta Towarzystwa obejmuje 30 funduszy i subfunduszy: fundusze inwestujące na rynkach kapitałowych, inwestycje alternatywne oferowane w formie funduszy zamkniętych oraz fundusze prywatne.
- Aktywa pod zarządzaniem TFI na koniec grudnia 2017 r. wyniosły 1,2 mld zł.

Aktywa w zarządzaniu w mln



Obligacje SPV – regularny i przewidywalny dochód

- Spółki celowe (SPV)** – wyłącznym przedmiotem działalności jest udzielanie pożyczek, zabezpieczonych na nieruchomościach.
- Obligacje spółek celowych (SPV)** – rozwiązanie techniczne, umożliwiające regularne wypłaty dochodu.
- Obligacje nabywane wyłącznie przez Fundusz**, zabezpieczone zastawem rejestrowym na całym portfelu pożyczek i nieruchomości
- Spółka matka odpowiada za zobowiązania spółek celowych** na podstawie umowy gwarancyjnej, której wykonanie zabezpieczone jest oświadczeniem o poddaniu się egzekucji
- „Złoty” udział** – uprzywilejowany udział, należący do Funduszu, uprawniający do decydującego głosu (kontroli nad spółką)
- Kontrola i nadzór** – Fundusz uzgadnia i akceptuje parametry pożyczek i zabezpieczeń oraz kontroluje stan portfela dzięki cyklicznym raportom.

Pożyczki

pożyczkobiorcy	przedsiębiorcy i osoby fizyczne	
przeznaczenie pożyczki	na dowolny cel, np.: inwestycja w działalność, optymalizacja kosztów, restrukturyzacja zobowiązań, rozpoczęcie przedsięwzięć inwestycyjnych	
kwota pożyczki w pln	od 15.000 do 2.000.000 PLN	
okres pożyczki	od 3 do 18 miesięcy	
zabezpieczenia	Obowiązkowe: 1. hipoteka, wpis w KW na pierwszym miejscu lub przewłaszczenie na zabezpieczenie 2. weksel in blanco 3. cesja praw z polisy ubezpieczeniowej (dla pożyczek > 350. tys. PLN) 4. oświadczenie o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 KPC	Dodatkowe: poręczenie gwarancja zastaw rejestrowy

Nieruchomości

Zabezpieczeniem pożyczek mogą być wyłącznie **nieruchomości o wysokim** lub co najmniej **średnim standardzie**:

- mieszkania, lokale użytkowe, domy,
- działki budowlane, inwestycyjne, nieruchomości komercyjne,
- kamienice,
- udziały tylko w kamienicach, gdy mają wskazanie na konkretny lokal,
- ekspektatwy odrębnej własności lokalu,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Nieakceptowalne: grunty rolne i leśne, nieruchomości z wadami prawnymi lub technicznymi wpływającymi na brak płynności oraz nieruchomości nietypowe, oceniane jako trudno zbywalne.

Zasady wyceny

- wizja lokalna nieruchomości
- operat szacunkowy (dla pożyczek > 350 tys. PLN)
- zespół: 2 rzeczoznawców majątkowych oraz 2 kancelarie prawne, wyspecjalizowane w nieruchomościach oraz pożyczkach

Nota prawna

Niniejszy materiał ma charakter wyłącznie informacyjny i promocyjny, w żadnym zatem wypadku nie może być traktowany jako oferta w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. 2017/459 tekst jednolity z dnia 2 marca 2017). Materiał ten nie stanowi także usługi doradztwa finansowego czy inwestycyjnego oraz udzielania rekomendacji dotyczących instrumentów finansowych lub ich emitentów w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. 2017/768 tekst jednolity z dnia 22 marca 2017), a także nie jest formą świadczenia pomocy prawnej. Prezentowane dane oparte są na opracowaniach własnych EQUES Investment TFI SA („Towarzystwo”), chyba że w materiale wskazano wyraźnie inne źródło pochodzenia danych. Wymagane prawem informacje, w tym: szczegółowy opis czynników ryzyka związanych z nabywaniem certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, wysokość i sposób pobierania opłat manipulacyjnych, wysokość kosztów obciążających Fundusz oraz obowiązki podatkowe związane z dokonaniem inwestycji, zawarte są w statucie Funduszu i/lub w warunkach emisji certyfikatów inwestycyjnych Funduszu. Osoby zainteresowane nabyciem certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, powinny uważnie zapoznać się z tymi dokumentami. Statut Funduszu dostępny jest na stronie internetowej Towarzystwa www.eifit.pl, w jego siedzibie i w oddziale w Warszawie. Warunki emisji certyfikatów inwestycyjnych Funduszu oraz dokument zawierający Kluczowe Informacje (KID) stanowią załącznik do propozycji nabycia certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, przesyłanej lub w inny sposób udostępnianej nabywcom certyfikatów, do których jest ona skierowana. Dokument zawierający Kluczowe Informacje (KID) dostępny jest w siedzibie oraz w oddziale Towarzystwa. EQUES Hipoteczny FZ nie gwarantuje osiągnięcia założonego celu inwestycyjnego, ani uzyskania określonych lub podobnych do osiągniętych dotychczas wyników inwestycyjnych. Prezentowane wyniki dotyczą okresów wyraźnie wskazanych w niniejszym materiale i oparte są wyłącznie na danych historycznych. Ze względu na skład portfela inwestycyjnego lub na stosowane techniki zarządzania portfelem inwestycyjnym, wartość aktywów netto Funduszu może cechować się dużą zmiennością. Inwestowanie w certyfikaty inwestycyjne wiąże się z określonymi ryzykami, a Uczestnicy powinni liczyć się z możliwością utraty przynajmniej części zainwestowanych środków. Indywidualna stopa zwrotu Uczestnika nie jest tożsama z wynikami inwestycyjnymi Funduszu i jest uzależniona od ceny emisyjnej i ceny wykupu certyfikatów inwestycyjnych, a także od poziomu pobranych opłat manipulacyjnych oraz zapłaconego podatku bezpośrednio obciążającego dochód z inwestycji w Fundusz, w szczególności podatku od dochodów kapitałowych. Niniejszy materiał chroniony jest prawem autorskim na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. 2017/880 tekst jednolity z dnia 5 maja 2017), a prawa autorskie do materiału przysługują wyłącznie EQUES Investment TFI SA z siedzibą w Gdańsku. Bez wyrażnej zgody Towarzystwa materiał ten nie może być w całości ani w części kopiowany, udostępniany lub wykorzystywany w inny sposób.