EQUES Hipoteczny

07.2018

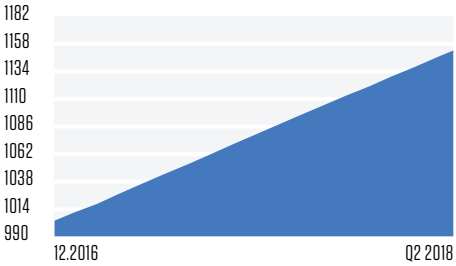
FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY

Charakterystyka funduszu

EQUES Hipoteczny FIZ inwestuje poprzez obligacje spółek celowych w portfele pożyczek zabezpieczonych na nieruchomościach. Zabezpieczeniem pożyczek są wyłącznie nieruchomości spełniające kryteria zaakceptowane przez Fundusz, głównie 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. Wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek stanowią zabezpieczenie spłaty finansowania udzielonego przez Fundusz.

- **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 kilkukrotnie 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

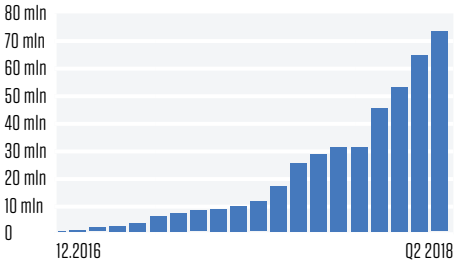
Wartość certyfikatu



Stopy zwrotu na 30.06.2018

	fundusz
miesiąc	0,70%
3 miesiące	2,18%
6 miesięcy	4,48%
1 rok	9,53%
2 lata	brak
w tym roku	4,48%
od początku	15,00%

Wartość aktywów



Podstawowe dane o funduszu

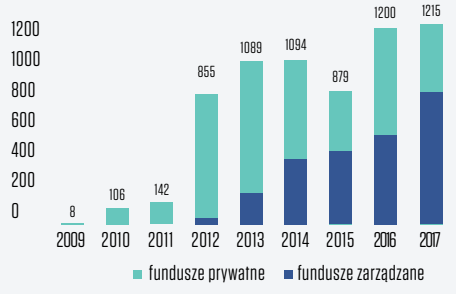
czas trwania funduszu	nieograniczony	
cena emisyjna certyfikatu inwestycyjnego	cena emisyjna certyfikatu inwestycyjnego jest ustalana w oparciu o wycenę certyfikatu dokonaną na 7 dni przed dniem rozpoczęcia emisji, z uwzględnieniem prognozowanych zmian wartości certyfikatu do dnia dokonania przydziału 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:** 3,50% 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	

EQUES INVESTMENT TFI SA

Informacje o TFI

- EQUES Investment Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA działa na podstawie zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego od kwietnia 2007 r.
- Aktualna oferta Towarzystwa obejmuje 29 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. wynosiły 1,2 mld zł.

Aktywa w zarządzaniu w mln



EQUES Hipoteczny

07.2018

FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY

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	
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,
- ekspektatywy 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku poz. 1025 z późn. zm.). 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 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku poz. 1768 z późn. zm.), 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. Osoby zainteresowane złożeniem zapisu na certyfikaty inwestycyjne Funduszu przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, powinny uważnie zapoznać się z dokumentami załączonymi do skierowanej do nich propozycji nabycia certyfikatów inwestycyjnych Funduszu (statut Funduszu, warunki emisji certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, informacja dla klienta Funduszu, dokument zawierający kluczowe informacje dotyczące Funduszu), które zawierają informacje niezbędne do zrozumienia charakteru produktu inwestycyjnego, jakim jest Fundusz, oraz czynników ryzyka, kosztów oraz potencjalnych zysków i strat z nim związanych. Fundusz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku poz. 880 z późn. zm.), a prawa autorskie do materiału przysługują wyłącznie Towarzystwu. Bez wyraźnej zgody Towarzystwa materiał ten nie może być w całości ani w części kopiowany, udostępniany lub wykorzystywany w inny sposób.

EQUES INVESTMENT TFI SA

EQUES Investment TFI SA
Oddział w Warszawie
Plac Bankowy 1, 00-139 Warszawa
tel.: (+48) 22 379 46 00, fax: (+48) 22 379 46 10
e-mail: warszawa@eitfi.pl
www.eitfi.pl