

## WPROWADZENIE

### 1) PODSTAWOWE INFORMACJE O FUNDUSZU

Investor Property Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.

Dnia 28.07.2010 r. Fundusz został wpisany do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych pod numerem RFI 558. Fundusz rozpoczął działalność dnia 10.08.2010 r. Fundusz został utworzony na czas określony siedmiu lat, liczonych od dnia jego zarejestrowania w rejestrze funduszy inwestycyjnych do dnia jego rozwiązania. Okres działalności Funduszu może być przedłużany o kolejne okresy wynoszące każdorazowo maksymalnie sześć lat. Fundusz jest Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym emitującym publiczne certyfikaty inwestycyjne.

### 2) CEL INWESTYCYJNY, SPECJALIZACJA FUNDUSZU I STOSOWANE OGRANICZENIA INWESTYCYJNE

Celem inwestycyjnym Funduszu jest wzrost wartości Aktywów Funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat Funduszu dokonywanych w papiery wartościowe i inne prawa majątkowe. Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia celu inwestycyjnego.

Ograniczenia inwestycyjne:

I. Polityka inwestycyjna i kryteria doboru lokat:

1. Fundusz może inwestować w lokaty przewidziane w Statucie, w tym:

- a) akcje i obligacje spółek akcyjnych i komandytowo akcyjnych,
- b) udziały i obligacje spółek z ograniczoną odpowiedzialnością – pod warunkiem, że są zbywalne.

2. Fundusz może ponadto inwestować w następujące rodzaje lokat:

- a) wierzytelności, z wyjątkiem wierzytelności wobec osób fizycznych
- b) waluty,

c) wystandaryzowane instrumenty pochodne, których bazę stanowią kursy walut,

d) papiery wartościowe emitowane, poręczane lub gwarantowane przez Skarb Państwa i 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,

e) instrumenty rynku pieniężnego - pod warunkiem, że są zbywalne.

3. Fundusz może lokować aktywa w jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych lub w tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania, mające siedzibę za granicą.

4. Fundusz może lokować aktywa w depozyty w bankach krajowych, bankach zagranicznych lub w instytucjach kredytowych.

5. Fundusz może zaciągać pożyczki i kredyty w bankach krajowych, instytucjach kredytowych lub bankach zagranicznych, oraz dokonywać emisji obligacji.

6. Fundusz może udzielać pożyczek pieniężnych, poręczeń lub gwarancji.

7. Fundusz będzie inwestował w sposób wskazany w ust.1 lokując środki w Spółki Celowe, zajmujące się inwestowaniem w nieruchomości gruntowe, nieruchomości z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, mieszkalno - hotelowe lub usługowe lub też zajmujące się budową nieruchomości z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, mieszkalno - hotelowe lub usługowe.

Przyjmuje się, że spółka zajmuje się daną działalnością, jeżeli nie mniej niż 20% aktywów lub przychodów spółki stanowią lub zgodnie ze statutem, umową spółki, prospektem emisyjnym, memorandum informacyjnym, zakresem działalności, strategią spółki lub innym dokumentem o podobnym charakterze, będą stanowiąc aktywa lub przychody z danej działalności.

8. Fundusz będzie poszukiwał lokat, które rokują średnio lub długoterminowy wzrost wartości. W ocenie tej istotne znaczenie będzie miała rentowność projektów inwestycyjnych, które będą realizowane przez Spółki Celowe Funduszu, atrakcyjność lokalizacji nabywanych nieruchomości, warunki współpracy oferowanych przez kontrahentów, w tym deweloperów i generalnych wykonawców w ramach projektów inwestycyjnych, bezpieczeństwo prawne Spółek Celowych. Wśród elementów analizy istotne będą oceny działalności danej Spółki, jej kadry zarządzającej, aktywów, pozycji rynkowej, sieci sprzedaży, ogólnych perspektyw i możliwości rozwoju, przejęcia lub restrukturyzacji, a także ryzyko płynności i ryzyko niewypłacalności spółki. Fundusz będzie poszukiwał lokat, których przewidywana roczna wewnętrzna stopa zwrotu (IRR) będzie wynosiła co najmniej 20%.

9. Podstawą doboru do portfela lokat, o których mowa w ust. 1, jest płynność i sprawne zarządzanie portfelem Funduszu.

10. Fundusz może lokować aktywa w jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych lub tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą w celu zwiększenia stopy zwrotu i dywersyfikacji lokat dzięki uzyskaniu dostępu do specyficznych klas aktywów na rynku nieruchomości i budownictwa. Podstawa doboru jednostek uczestnictwa lub certyfikatów inwestycyjnych funduszy inwestycyjnych lub tytułów uczestnictwa emitowanych przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą będą zasady i cel polityki inwestycyjnej, rodzaje i kryteria doboru lokat oraz wyniki osiągane przez dany fundusz inwestycyjny lub instytucję wspólnego inwestowania.

11. W przypadku instrumentów pochodnych, których bazę stanowią kursy walut Fundusz będzie brał pod uwagę, w jakiej walucie denominowane są Aktywa Funduszu. Fundusz może zajmować pozycje wyłącznie w instrumentach pochodnych, których bazę stanowią kursy walut, umożliwiające zabezpieczenie ryzyka kursowego Aktywów Funduszu.

12. Fundusz może zaciągać pożyczki i kredyty w bankach krajowych, instytucjach kredytowych lub bankach zagranicznych, oraz dokonywać emisji obligacji, w celu zwiększenia stopy zwrotu z realizowanych projektów inwestycyjnych i zapewnienia płynności oraz sprawnego zarządzania portfelem Funduszu.

13. Fundusz lokuje aktywa w wierzytelności, udziela pożyczek, poręczeń i gwarancji przy uwzględnieniu celu inwestycyjnego Funduszu. Fundusz lokuje aktywa w wierzytelności, udziela pożyczek, poręczeń i gwarancji wyłącznie podmiotom, które nie znajdują się w stanie upadłości lub likwidacji. Pożyczki, poręczenia i gwarancje mogą zostać udzielone na okres nie dłuższy niż okres realizacji danego projektu inwestycyjnego. Pożyczki, poręczenia i gwarancje mogą zostać udzielone, jeżeli wartość zabezpieczenia będzie równa, co najmniej 20% wartości pożyczonych środków, lub poręczonej albo gwarantowanej sumy. Zabezpieczeniem mogą być w szczególności: ograniczone prawa rzeczowe, cesje należności z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, cesje wierzytelności, w tym wierzytelności przyszłych, przewłaszczenie praw majątkowych na zabezpieczenie, gwarancje i poręczenia podmiotów trzecich, blokady papierów wartościowych. Pożyczkobiorca jest obowiązany umożliwić Funduszowi podejmowanie czynności związanych z oceną sytuacji finansowej i gospodarczej pożyczkobiorcy oraz kontrolę wykorzystania i spłaty pożyczki.

14. Fundusz nie może nabywać certyfikatów inwestycyjnych, które wyemitował, z wyjątkiem wykupu certyfikatów inwestycyjnych.

Rodzaje i dywersyfikacja lokat Funduszu:

1. Fundusz, jako fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych, lokuje co najmniej 80% wartości swoich Aktywów w aktywa inne niż:

1) papiery wartościowe będące przedmiotem publicznej oferty lub papiery wartościowe dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, chyba, że papiery wartościowe stały się przedmiotem publicznej oferty lub zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym po ich nabyciu przez Fundusz,

2) instrumenty rynku pieniężnego, chyba, że zostały wyemitowane przez spółki niepubliczne, których akcje lub udziały wchodziły w skład portfela inwestycyjnego Funduszu.

2. Papiery wartościowe lub instrumenty rynku pieniężnego wyemitowane przez jeden podmiot, wierzytelności wobec tego podmiotu i udziały w tym podmiocie nie mogą stanowić łącznie więcej niż 20% wartości Aktywów Funduszu. Ograniczenia tego nie stosuje się do papierów wartościowych emitowanych, poręczonych lub gwarantowanych 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. Fundusz, obejmując papiery wartościowe w wykonaniu umowy o subemisję inwestycyjną nie może naruszyć ograniczeń, o których mowa w zdaniu pierwszym.

3. Fundusz lokuje co najmniej 60% wartości Aktywów Funduszu w udziały Spółek Celowych lub papiery wartościowe emitowane przez Spółki Celowe, o których mowa w pkt. 1 ust. 7.

4. Fundusz może lokować nie więcej niż 45% wartości Aktywów Funduszu w udziały Spółek Celowych lub papiery wartościowe emitowane przez Spółki Celowe zajmujące się inwestowaniem w nieruchomości gruntowe.

5. Fundusz może lokować nie więcej niż 60% wartości Aktywów Funduszu w udziały Spółek Celowych lub papiery wartościowe emitowane przez Spółki Celowe zajmujące się budowa lub inwestowaniem w nieruchomości z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.

6. Fundusz może lokować nie więcej niż 45% wartości Aktywów Funduszu w udziały Spółek Celowych lub papiery wartościowe emitowane przez Spółki Celowe zajmujące się budową lub inwestowaniem w nieruchomości z przeznaczeniem na lokale mieszkalno - hotelowe lub usługowe.
7. Waluta obca jednego państwa lub euro nie może stanowić więcej niż 20% wartości Aktywów Funduszu, z zastrzeżeniem, że przy stosowaniu powyższego limitu Fundusz jest obowiązany uwzględniać wartość walut stanowiących bazę instrumentów pochodnych.
8. Fundusz może lokować nie więcej niż 20% wartości Aktywów Funduszu w jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych lub tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą.
9. Depozyty w jednym banku krajowym, banku zagranicznym lub instytucji kredytowej nie mogą stanowić więcej niż 20% wartości Aktywów Funduszu.
10. Fundusz może zaciągać, wyłącznie w bankach krajowych, instytucjach kredytowych lub bankach zagranicznych, pożyczki i kredyty o łącznej wysokości nieprzekraczającej 75% wartości Aktywów Netto Funduszu w chwili zawarcia umowy pożyczki lub kredytu. Fundusz może dokonywać emisji obligacji w wysokości nieprzekraczającej 15% wartości Aktywów Netto Funduszu na dzień poprzedzający dzień podjęcia przez Zgromadzenie Inwestorów uchwały o emisji obligacji. W przypadku wyemitowania przez Fundusz obligacji, łączna wartość pożyczek, kredytów oraz emisji obligacji nie może przekraczać 75% wartości Aktywów Netto Funduszu. Emisja obligacji przez Fundusz może nastąpić wyłącznie w trybie przewidzianym w Ustawie o ofercie publicznej.
11. Fundusz może udzielać pożyczek pieniężnych do wysokości nie wyższej niż 50% wartości Aktywów Funduszu, z tym że wysokość pożyczki pieniężnej udzielonej jednemu podmiotowi nie może przekroczyć 20% wartości Aktywów Funduszu.
12. Fundusz może udzielać poręczeń lub gwarancji do wysokości nie wyższej niż 50% wartości Aktywów Funduszu, z tym że wysokość poręczenia lub gwarancji udzielanych za zobowiązania jednego podmiotu nie może przekroczyć 20% wartości Aktywów Funduszu.
13. Wartość pozycji wynikających ze wszystkich nabytych lub sprzedanych instrumentów pochodnych, których cena zależy bezpośrednio lub pośrednio od ceny rynkowej walut obcych stanowi nie więcej niż 100% Aktywów Funduszu.
14. Wartość pozycji wynikających z nabytych lub sprzedanych instrumentów pochodnych, których cena zależy bezpośrednio lub pośrednio od ceny rynkowej walut obcych, obliczana jest jako suma wartości bezwzględnych pozycji w poszczególnych instrumentach pochodnych, określonych w ten sposób, że od wartości zajętych pozycji długich odejmuje się wartość zajmowanych pozycji krótkich w danym instrumencie pochodnym.
15. Fundusz utrzymuje, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia bieżących zobowiązań Funduszu, część swoich Aktywów na rachunkach bankowych. W celu zarządzania bieżącą płynnością, w zakresie niezbędnym do zaspokajania bieżących zobowiązań funduszu oraz prowadzenia rozliczeń z Uczestnikami Fundusz może zawierać z Depozytariuszem umowy, których przedmiotem jest utrzymywanie Aktywów Funduszu na rachunkach rozliczeniowych, w tym bieżących i pomocniczych, a także na rachunkach lokat terminowych, w tym w szczególności lokat typu overnight. Umowy lokat terminowych mogą być zawierane na czas nie dłuższy niż 7 dni od dnia zawarcia takiej umowy.
16. Fundusz może zawierać z Depozytariuszem umowy wymiany walut związane z nabyciem lub zbyciem składników portfela inwestycyjnego denominowanych w walutach obcych w związku z realizowaną polityką inwestycyjną. Przedmiotem umów będą waluty, w których denominowane są lokaty Funduszu. Umowy będą zawierane w zgodzie z interesem Uczestników i na warunkach konkurencyjnych w stosunku do warunków oferowanych przez inne banki. W szczególności przy ocenie konkurencyjności warunków transakcji pod uwagę brane będą następujące kryteria oceny (według hierarchii ważności): cena i koszty transakcji, termin rozliczenia transakcji, ograniczenia w wolumenie transakcji, wiarygodność partnera transakcji przy założeniu, iż cena i koszty transakcji z Depozytariuszem nie będą wyższe niż wynikające z ofert banków konkurencyjnych lub, jeżeli są wyższe, oferty banków konkurencyjnych nie spełniają co najmniej jednego z pozostałych, podanych wyżej kryteriów oceny. Przy ocenie oferty Depozytariusza Towarzystwo zbiera i przechowuje oferty przynajmniej trzech banków, które same lub których podmioty dominujące posiadają krótko lub długoterminowy rating inwestycyjny lub odpowiednik takiego ratingu przyznany przez uznaną agencję ratingową.





seria A

1 000,00

28.07.2010\*

\*dzień wpisu do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych)