SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ALTER SEMEKO FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY MIESZKANIOWY
za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

1. Podstawowe dane o Funduszu

Alter Semeko Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Mieszkaniowy (dalej: Fundusz) działa na podstawie Ustawy z dn. 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 95 z późn.zm., dalej: Ustawa).
Fundusz został wpisany do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych w dniu 27 kwietnia 2018 r. pod numerem RFI 1590.
Organem Funduszu jest Rockbridge Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Marszałkowska 142. 00-061 Warszawa. Poprzednio, tj. do dnia 15.01.2019 r., kiedy to Rockbridge TFI przejęło zarządzanie Funduszem, organem Funduszu było ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem ul. Pankiewicza 3, 00 – 696 Warszawa. Towarzystwo wpisane jest do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000002970.
Fundusz został utworzony na czas nieokreślony.

2. Polityka inwestycyjna

Celem inwestycyjnym Funduszu jest wzrost wartości Aktywów Funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat. Cel inwestycyjny będzie realizowany głównie w wyniku wzrostu wartości przychodów z dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez Spółki Celowe.
W ramach prowadzenia polityki inwestycyjnej, w Funduszu wydzielony został Portfel Aktywów Płynnych oraz Portfel Rynku Mieszkaniowego.
W ramach Portfela Aktywów Płynnych nabywane są aktywa następującego rodzaju:

1) papiery wartościowe emitowane lub gwarantowane lub poręczane przez:
    a. Narodowy Bank Polski,
    b. Skarb Państwa lub
    c. odpowiadające instytucjom wskazanym w lit a) i b) instytucje w innych państwach należących do OECD, o ile państwa te posiadają rating na poziomie inwestycyjnym nadany przez co najmniej jedną z następujących agencji ratingowych: Standard & Poor's, Moody's Investors Service lub Fitch Ratings lub inną uznaną międzynarodową agencję ratingową.
2) listy zastawne emitowane przez instytucje posiadające rating na poziomie inwestycyjnym nadany przez co najmniej jedną z następujących agencji ratingowych: Standard & Poor's, Moody's Investors Service lub Fitch Ratings lub inną uznaną międzynarodową agencję ratingową;
3) wierzytelności pieniężne;
4) Instrumenty Rynku Pieniężnego;
5) depozyty w bankach krajowych;
6) PLN, EUR, USD.

Portfel Rynku Mieszkaniowego stanowią lokaty następującego rodzaju:

1) Akcje lub udziały w Spółkach Celowych lub Spółkach Pomocniczych;
2) Dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty wymienione w pkt 1;
3) Instrumenty Rynku Pieniężnego emitowane przez podmioty wymienione w pkt 1;
4) Wierzytelności, w szczególności pożyczki, wobec podmiotów wskazanych pkt 1;
5) Instrumenty Pochodne, w tym Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne.

Lokaty, o których mowa w pkt 2), dotyczące Spółek Celowych, których własnością są, lub które finansują poprzez emisje instrumentów dłużnych lub w inny sposób, projekty mieszkaniowe, a także dotyczące Spółek Pomocniczych – będą stanowiły do 100% (słownie: sto procent) wartości Aktywów Funduszu.

Lokaty, o których mowa w pkt 1) oraz pkt 3) – 4), dotyczące Spółek Celowych, których własnością są, lub które finansują poprzez emisje instrumentów dłużnych lub w inny sposób, projekty mieszkaniowe, a także dotyczące Spółek Pomocniczych – będą stanowiły do 50% (słownie: pięćdziesięciu procent) wartości Aktywów Funduszu.

3. Opis podstawowych zagrożeń i czynników ryzyka

Czynniki związane bezpośrednio z polityką inwestycyjną Funduszu

a. Ryzyko firmy

Ryzyko wynikające z faktu, że cena akcji lub udziałów wyemitowanych przez firmę, której akcje lub udziały wchodzące w skład portfela lokat Funduszu, odzwierciedla szereg czynników określających atrakcyjność inwestycyjna spółki m.in. jej sytuację finansową, majątkową oraz kadrową, perspektywy rozwoju, rynek na którym działa, zyskowności, oraz innych czynników charakterystycznych dla tej firmy. Pogorszenie któregokolwiek z tych czynników może być przyczyną spadku wartości akcji lub udziałów tej spółki, co z kolei może wpływać na wahania oraz spadek wartości Certyfikatów Inwestycyjnych.

Towarzystwo zarządza przedmiotowym ryzykiem poprzez reagowanie na zmiany otoczenia, w którym Fundusz prowadzi działalność i dostosowywanie struktury portfela tak, aby zachować zakładane relacje pomiędzy stopą zwrotu a akceptowalnym ryzykiem.

b. Ryzyko rynkowe

Podstawową przyczyną ryzyka rynkowego są wahania cen pojedynczych instrumentów finansowych i pozostałych składników lokat Funduszu, wynikające z ogólnej sytuacji na rynku. Zmiana popytu i podaży na określone instrumenty finansowe jest rezultatem zmieniających się czynników mikro- i makroekonomicznych, w których funkcjonuje emitent tych instrumentów oraz postrzeganiem przez inwestorów wpływu tych czynników na perspektywy gospodarcze emitenta. W związku z tym faktem wycena rynkowa lokat, w które inwestuje Fundusz, może podlegać zmianom. Pogorszenie się koniunktury gospodarczej, może przekładać się na spadek wyceny Aktywów będących przedmiotem lokat Funduszu, co będzie wpływało na spadek wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu.

c. Ryzyko kredytowe

Ryzyko niewypłacalności emitentów związane z trwałą lub czasową utratą przez emitentów zdolności do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, w tym również z trwałą lub czasową niemożnością zapłaty odsetek od zobowiązań. Sytuacja taka może mieć miejsce w następstwie pogorszenia się kondycji finansowej emitenta spowodowanego zarówno przez czynniki wewnętrzne emitenta, jak i uwarunkowania zewnętrzne (parametry ekonomiczne, otoczenie prawne itp.). Pogorszenie się kondycji finansowej emitenta znajduje swoje odzwierciedlenie w spadku cen dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez ten podmiot.

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 Funduszu. Ryzyko kredytowe może dotyczyć również innych aktywów będących przedmiotem lokat Funduszu, w tym aktywów nienotowanych.

d. Ryzyko związane z inwestowaniem w instrumenty pochodne:

Przedmiotem lokat Funduszu mogą być Instrumenty Pochodne, w tym Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne, pod warunkiem że są zbywalne. Wykorzystanie instrumentów pochodnych, w tym niewystandaryzowanych instrumentów pochodnych wiąże się m.in. z następującymi rodzajami ryzyka:

1) ryzyko rynkowe, tj. ryzyko poniesienia przez Fundusz straty wynikającej z wahań wartości rynkowych pozycji wchodzących w skład Aktywów Funduszu na skutek fluktuacji zmiennych rynkowych, takich jak

stopy procentowe, kursy walutowe, ceny akcji lub zdolność kredytowa emitenta. Ryzyko to jest uwzględniane w ramach obliczeń w zakresie ekspozycji AFI zgodnie z Rozporządzeniem 231/2013;

2) ryzyko niedopasowania wyceny Instrumentu Pochodnego do wyceny bazy Instrumentu Pochodnego, przy czym w celu pomiaru tego ryzyka Fundusz dokonuje pomiaru zmienności bazy Instrumentu Pochodnego;
3) ryzyko rozliczenia transakcji – tj. ryzyko związane z możliwością występowania błędów lub opóźnień w rozliczeniach transakcji, których przedmiotem są Instrumenty Pochodne, przy czym w celu pomiaru tego ryzyka Fundusz dokonuje pomiaru ilości błędnie rozliczonych transakcji w stosunku do całkowitej ilości transakcji na danym Instrumencie Pochodnym;
4) ryzyko kontrahenta - wartość ustalonego przez Fundusz niezrealizowanego zysku na transakcjach, których przedmiotem są Instrumenty Pochodne, bez uwzględniania opłat i świadczeń ponoszonych przez Fundusz przy zawarciu transakcji, w szczególności premii zapłaconej przy zakupie opcji, przy czym wartość ryzyka kontrahenta stanowi wartość ustalonego przez Fundusz niezrealizowanego zysku na transakcjach z tym kontrahentem, których przedmiotem są Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne;
5) ryzyko płynności - ryzyko braku możliwości, w odpowiednio krótkim okresie czasu, sprzedaży, likwidacji lub zamknięcia pozycji na Instrumentach Pochodnych bez znaczącego negatywnego wpływu na Wartość Aktywów Netto Funduszu, przy czym w celu pomiaru tego ryzyka Fundusz w odniesieniu do Instrumentów Pochodnych dokonuje pomiaru stosunku wielkości pozycji w danym Instrumencie Pochodnym do średnich dziennych obrotów rynkowych na tym Instrumencie, a w przypadku Niewystandaryzowanych Instrumentów Pochodnych ryzyko płynności będzie mierzone poprzez analizę umów w zakresie możliwości realizacji transakcji zamykającej przed terminem realizacji transakcji wskazanym w umowie dotyczącej Niewystandaryzowanego Instrumentu Pochodnego;
6) ryzyko modelu - ryzyko, wystąpienia różnicy pomiędzy wyceną rynkową a wyceną teoretyczną opartą na prawidłowo skonstruowanym modelu, przy czym w celu pomiaru tego ryzyka Fundusz będzie monitorował różnice wyceny według modelu do rzeczywistej ceny zamknięcia;
7) ryzyko operacyjne tj. ryzyko poniesienia przez Fundusz straty wynikającej z nieodpowiednich procesów wewnętrznych i nieprawidłowości dotyczących systemów towarzystwa, zasobów ludzkich lub wynikającej ze zdarzeń zewnętrznych, obejmujące ryzyko prawne i dokumentacyjne oraz ryzyko wynikające ze stosowanych w imieniu Funduszu procedur zawierania transakcji, rozliczania i wyceny, przy czym w celu pomiaru tego ryzyka Fundusz dokonuje pomiaru ilości zdarzeń związanych z wystąpieniem danego ryzyka w określonym przedziale czasowym;
8) ryzyko związane z instrumentami bazowymi, tj. ryzyko związane z możliwością niekorzystnego kształtowania się wartości (cen) instrumentów bazowych, przy czym w celu pomiaru tego ryzyka Fundusz określa wartość pozycji w bazie Instrumentów Pochodnych;
9) ryzyko dźwigni finansowej, tj. ryzyko, że w przypadku nietrafnych decyzji inwestycyjnych stosowanie Instrumentów Pochodnych może prowadzić do zwielokrotnienia strat w porównaniu do pozostałych lokat Funduszu, przy czym w celu pomiaru ryzyka dźwigni finansowej Fundusz oblicza sumę wartości wszystkich kwot zaangażowania w Instrumenty Pochodne w sposób określony przepisami Rozporządzenia 231/2013 oraz uwzględnia ją przy stosowaniu limitów inwestycyjnych.

e. Ryzyko rozliczenia

Ryzyko wynikające z możliwości nieterminowego rozliczenia lub braku rozliczenia transakcji dotyczących składników portfela inwestycyjnego Funduszu. Nieterminowe rozliczenie lub brak rozliczenia transakcji może w przypadku negatywnego zachowania się cen papierów wartościowych lub wartości innych aktywów wpływać na wahania oraz spadki wartości Certyfikatów Inwestycyjnych. Dodatkowo, nieterminowe rozliczenia lub brak rozliczeń transakcji może powodować konieczność poniesienia przez Fundusz kar umownych wynikających z zawartych przez Fundusz umów.

f. Ryzyko płynności

Zbyt niski obrót instrumentem finansowym będącym lub mającym być przedmiotem lokat Funduszu lub wycofanie takiego instrumentu finansowego z obrotu może uniemożliwić jego nabycie lub zbycie w wielkości wynikającej z realizacji zakładanej polityki inwestycyjnej, a także może utrudnić lub uniemożliwić dokonanie

rzetelnej wyceny tego instrumentu finansowego, co w konsekwencji może spowodować znaczny spadek wartości danych instrumentów i wywierać istotny wpływ na wartość Aktywów Funduszu.

g. Ryzyko walutowe

W przypadku dokonywania przez Fundusz inwestycji na rynkach zagranicznych, a także inwestycji w papiery wartościowe denominowane w walutach obcych, dodatkowym czynnikiem ryzyka jest poziom kursów walutowych. Wahania kursu złotego względem walut obcych mogą przekładać się na wahania wyrażonych w złotych cen takich papierów wartościowych lub innych aktywów, co z kolei może prowadzić do wahań oraz spadków wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu.

Dodatkowo, poziom kursów walutowych, jako jeden z głównych parametrów makroekonomicznych, może wpływać na atrakcyjność inwestycyjna oraz ceny krajowych papierów wartościowych lub innych aktywów, szczególnie w przypadku gwałtownych zmian kursów walutowych. Wówczas zmiany cen papierów wartościowych na giełdzie, lub rynku na którym są notowane, lub zmiany wycen innych aktywów, w tym Aktywów Nienotowanych mogą wpływać na wahania oraz spadki wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu.

h. Ryzyko związane z przechowywaniem Aktywów

Mimo, że zgodnie z Ustawą do prowadzenia rejestru Aktywów Funduszu zobowiązany jest niezależny od Towarzystwa Bank Depozytariusz, może – w wyniku błędu ze strony Depozytariusza lub innych zdarzeń związanych z przechowywaniem Aktywów, na które Towarzystwo nie ma wpływu – wystąpić sytuacja mająca negatywny wpływ na wartość aktywów Funduszu, w tym może dojść do utraty aktywów utrzymywanych. Szczegółowe zasady pozwalające Depozytariuszowi na w/w uwolnienie się od odpowiedzialności za utratę aktywów utrzymywanych regulują przepisy prawa.

i. Ryzyko koncentracji sektorowej i geograficznej lokat

Ryzyko związane z możliwością zaistnienia sytuacji, w której lokaty Funduszu będą skoncentrowane w określonych rejonie geograficznym, na określonym rynku lub jego segmencie lub w określonym sektorze. Wówczas niekorzystne zdarzenia mające negatywny wpływ na dany rejon geograficzny, rynek, segment rynku lub sektor mogą w znaczącym stopniu wpływać na wahania Wartości Aktywów Funduszu, a w konsekwencji wartość Certyfikatów Inwestycyjnych.

j. Ryzyko otoczenia makroekonomicznego

Atrakcyjność inwestycyjna instrumentów finansowych i papierów wartościowych, w tym dłużnych papierów wartościowych oraz innych aktywów, jest uzależniona od wielu parametrów makroekonomicznych, takich jak m.in. tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, poziom deficytu budżetowego, poziom deficytu na rachunku bieżącym, poziom bezrobocia, poziom kursów walutowych. Zmiany poszczególnych parametrów makroekonomicznych mogą negatywnie wpływać na atrakcyjność inwestycyjną poszczególnych papierów wartościowych oraz innych aktywów, a tym samym na ich ceny. Może to powodować wahania oraz spadki wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu.

k. Ryzyko prawne

Jednym z najważniejszych elementów prowadzenia działalności gospodarczej jest otoczenie prawne. Niekorzystne zmiany w regulacjach prawnych (m.in. w systemie podatkowym, w systemie obrotu gospodarczego, w systemie obrotu papierami wartościowymi), a także w przyjętych interpretacjach tych regulacji mogą negatywnie wpływać na emitentów papierów wartościowych lub udziałów oraz na atrakcyjność inwestycyjną instrumentów finansowych, w tym dłużnych papierów wartościowych, a także innych aktywów, a tym samym na ich ceny. Może to powodować wahania oraz spadki wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu. Należy przy tym podkreślić, że zmiany w systemie prawnym mogą mieć charakter nagłego i znaczącego pogorszenia parametrów gospodarczych, przyczyniając się do gwałtownych ruchów cen papierów wartościowych na giełdzie lub na rynku, na którym są notowane lub wpływać na wycenę innych aktywów, w tym Aktywów Nienotowanych.

l. Ryzyko międzynarodowe

Tempo wzrostu gospodarczego w Polsce, poprzez system powiązań gospodarczych z innymi krajami, jest uzależnione od stanu gospodarki światowej, w tym przede wszystkim sytuacji gospodarczej Unii Europejskiej oraz Stanów Zjednoczonych. Wspomniane powiązania powodują pogorszenie koniunktury światowej, która

może negatywnie wpływać na kondycję gospodarki polskiej, a tym samym na atrakcyjność oraz ceny papierów wartościowych oraz innych aktywów. Dodatkowo należy podkreślić, że Polska jako kraj zaliczana jest do grupy tzw. emerging markets. W związku z tym charakterystyczne dla jej rynku finansowego są znaczne wahania poziomu inwestycji kapitału międzynarodowego. Przepływy obcego kapitału mogą być związane z sytuacją w innych krajach należących do tej samej grupy co Polska i niezwiązane bezpośrednio z aktualną sytuacją wewnętrzną naszego kraju. Przepływy te poprzez mechanizm popytu i podaży mogą być przyczyną znacznych zmian cen papierów wartościowych oraz innych aktywów na polskim i zagranicznym rynku. Czynniki te mogą powodować wahania oraz spadki wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu.

m. Ryzyko stóp procentowych

Jednym z najważniejszych czynników kształtujących poziom cen dłużnych i udziałowych papierów wartościowych oraz innych aktywów jest poziom stóp procentowych. Zmiany w poziomie rynkowych stóp procentowych, mające miejsce m.in. w następstwie zmian w parametrach makroekonomicznych, mogą powodować znaczące zmiany w wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu. Należy podkreślić, że związek cen dłużnych papierów wartościowych z poziomem stóp procentowych ma charakter zależności odwrotnie proporcjonalnej. Dodatkowo, wzrost stóp procentowych powoduje zmniejszenie atrakcyjności inwestycji w akcje lub udziały, co może prowadzić do spadku cen akcji na giełdzie lub wyceny aktywów nienotowanych. Poziom stóp procentowych jest równie ważnym czynnikiem z punktu widzenia rentowności spółek, które w swojej działalności korzystają z kredytów bankowych. Wzrost stóp procentowych prowadzić może do zwiększenia kosztów odsetkowych i pogorszenia rentowności spółki, co z kolei może znaleźć swoje odzwierciedlenie w spadku wartości spółki i spadku wartości cen akcji lub udziałów tej spółki, w tym cen akcji na giełdzie (w przypadku spółek notowanych na giełdzie papierów wartościowych).

n. Ryzyko płynności inwestycji na rynku pierwotnym

Ryzyko związane z faktem braku możliwości sprzedania walorów w okresie pomiędzy inwestycją w papiery wartościowe na rynku pierwotnym a momentem pierwszego notowania na giełdzie papierów wartościowych, który może trwać kilka miesięcy. Jest to szczególnie ważne w przypadku, gdy w tym okresie nastąpią zdarzenia niekorzystne z punktu widzenia atrakcyjności inwestycyjnej tych papierów wartościowych. Ograniczona płynność w okresie pomiędzy inwestycją w papiery wartościowe na rynku pierwotnym a momentem pierwszego notowania na giełdzie papierów wartościowych, szczególnie wobec pogorszenia się atrakcyjności inwestycyjnej papierów wartościowych może prowadzić do spadków ceny tych papierów wartościowych a w konsekwencji do wahań i spadków wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu.

o. Ryzyko ceny pierwszego notowania

Ryzyko wynikające z faktu braku ograniczeń, dotyczących wielkości procentowej zmiany ceny pierwszego notowania na giełdzie papierów wartościowych względem ceny z rynku pierwotnego. Oznacza to, że cena pierwszego notowania może znacznie różnić się na niekorzyść od ceny płaconej przez inwestorów za dane papiery na rynku pierwotnym, szczególnie w przypadku zaistnienia przed pierwszym notowaniem niekorzystnych zjawisk z punktu widzenia atrakcyjności inwestycyjnej danego papieru wartościowego bądź jego emitenta.

p. Ryzyko niedopuszczenia walorów do notowań giełdowych

Emitenci lub wprowadzający papiery wartościowe do publicznego obrotu z reguły dążą również do tego, aby ich walory były notowane na rynku regulowanym, co z kolei wymaga spełnienia wielu kryteriów. Może się zdarzyć, że część takich kryteriów nie zostanie spełniona, w związku z czym papiery wartościowe nie będą mogły być notowane na rynku, co w znacznym stopniu ograniczy ich płynność (vide ryzyko płynności).

q. Ryzyko wyceny

Ryzyko to wynika z faktu stosowania przez Fundusz do wyceny lokat nienotowanych na aktywnym rynku modeli wyceny dedykowanych do poszczególnych kategorii lokat lub usług firm zewnętrznych do oceny wartości tych aktywów (papiery dłużne, akcje, udziały, instrumenty pochodne, etc.). Może się zdarzyć, że z uwagi na konstrukcje modeli oraz rodzaj zastosowanych do modeli danych wejściowych rzeczywista cena możliwa do osiągnięcia na rynku w przypadku sprzedaży takich papierów wartościowych lub wycena dokonana przez firmę zewnętrzną będzie różna, w tym np. niższa niż wycena modelowa, co wpływać będzie na wahania, w tym spadek wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu.

r. **Ryzyko kontrahentów emitenta**

Ryzyko związane z możliwością niewywiązania się kontrahentów Funduszu ze zobowiązań wynikających z zawieranych przez Fundusz umów. Ryzyko takie występuje w szczególności na rynku międzybankowym, na którym Fundusz może zawierać transakcje z terminem realizacji znacząco późniejszym od daty zawarcia transakcji, a także na rynku Aktywów Nienotowanych.

s. **Ryzyko nieosiągnięcia oczekiwanego zwrotu z inwestycji w Certyfikaty Inwestycyjne z uwzględnieniem czynników mających wpływ na poziom ryzyka związanego z inwestycją**

Fundusz poprzez proces inwestycyjny i lokowanie Aktywów Funduszu w określone w Statucie rodzaje lokat będzie dążył do zrealizowania celu inwestycyjnego określonego w Statucie Funduszu, przy czym jednak Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia tego celu. Fundusz pomimo dokładania najwyższej zawodowej staranności może nie osiągnąć zakładanego zwrotu z inwestycji, a inwestycja w Certyfikaty Inwestycyjne Funduszu może wiązać się z poniesieniem strat.

t. **Ryzyko wystąpienia szczególnych okoliczności, na wystąpienie których Uczestnik Funduszu nie ma wpływu lub ma ograniczony wpływ**

Towarzystwo jako organ Funduszu jest uprawnione do podejmowania w imieniu Funduszu działań określonych w Statucie Funduszu, przy czym Uczestnik nie ma wpływu na fakt podjęcia bądź niepodjęcia tych działań lub wpływ ten jest ograniczony. Ponadto mogą wystąpić inne okoliczności, na które Uczestnik nie będzie miał wpływu, a które w znaczący sposób mogą wpływać na opłacalność dokonanej inwestycji. Należy również zwrócić uwagę na możliwość wystąpienia innych zdarzeń, na które Uczestnik nie ma wpływu lub wpływ ten jest ograniczony, a które mogą zaistnieć w związku z prowadzoną przez Fundusz i Towarzystwo działalnością, takich jak: otwarcie likwidacji Funduszu, przejęcie zarządzania Funduszem przez inne towarzystwo, zmianę Depozytariusza, podmiotu obsługującego Fundusz, połączenie Funduszu z innym funduszem, zmiana polityki inwestycyjnej Funduszu.

u. **Ryzyko związane ze stosowaniem dźwigni finansowej AFI**

Mechanizm stosowania dźwigni finansowej polega na pożyczaniu przez Fundusz środków w celu ich dalszego inwestowania. Powodem stosowania dźwigni finansowej jest przede wszystkim dążenie do zwiększenia ekspozycji na danym instrumencie/instrumentach w celu zwiększenia zysku. W przypadku zbudowania znaczących ekspozycji stosowanie dźwigni finansowej może prowadzić do zwiększenia strat w sytuacji odmiennych od przewidywanych przez zarządzającego ruchów cenowych aktywa bazowego. W celu pomiaru ryzyka dźwigni finansowej Fundusz stosuje limity ustanowione dla metody zaangażowania AFI i metody brutto w danym Funduszu. Nie mogą być one wyższe niż 360% aktywów netto Funduszu w przypadku stosowania metody zaangażowania i 400% w przypadku stosowania metody brutto.

v. **Ryzyko niewypłacalności podmiotów, które emitują instrumenty finansowe będące przedmiotem lokat Funduszu**

Ryzyko wynikające z możliwości pogorszenia sytuacji finansowej lub niewywiązania się ze swoich zobowiązań przez emitenta instrumentów finansowych nabywanych przez Fundusz lub kontrahenta, z którym Fundusz będzie zawierał umowy lub transakcje na instrumentach finansowych będących przedmiotem lokat Funduszu.

Istnieje ryzyko, że niewypłacalność bądź pogorszenie się sytuacji finansowej któregokolwiek z emitentów instrumentów dłużnych może w istotny sposób wpłynąć na Wartość Aktywów Netto Funduszu i wartość Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu. Istnieje ponadto ryzyko utraty części aktywów Funduszu lub poniesienia przez Fundusz straty w przypadku takich zdarzeń jak: utrata wypłacalności przez kontrahenta, z którym Fundusz zawarł umowę, lub emitenta instrumentów finansowych nabywanych przez Fundusz; niewywiązanie się przez kontrahenta, emitenta lub gwaranta ze zobowiązań z tytułu zawartych z Funduszem transakcji, umów lub wyemitowanych instrumentów finansowych lub opóźnienie w wywiązaniu się z takich zobowiązań; utrata lub obniżenie wartości zabezpieczeń ustanowionych przez emitenta lub kontrahenta Funduszu związanych z zawartymi przez Fundusz umowami dotyczącymi aktywów Funduszu lub dotyczących nabytych przez Fundusz instrumentów finansowych; inne zdarzenia dotyczące emitenta lub kontrahenta Funduszu, w wyniku których nastąpi obniżenie wartości posiadanego przez Fundusz instrumentu finansowego lub nie nastąpi spłata należności wobec Funduszu.

w. **Ryzyko nieprzewidywalnych zdarzeń**

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Ryzyko globalnej recesji zwiększyło zmienność instrumentów finansowych. Towarzystwo uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym Funduszu za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu, wymagające dodatkowych ujawnień. Nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu na obecną sytuację Funduszu. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2020.

Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z charakterem Funduszu

a. **Ryzyko wyceny poszczególnych składników portfela**

Ze względu na fakt, iż w skład portfela będą wchodziły m.in. papiery wartościowe i inne prawa majątkowe nienotowane na aktywnym rynku, wycena poszczególnych składników portfela może odbiegać od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży. W celu zminimalizowania ryzyka, Fundusz będzie dokonywał wyceny w oparciu o metody wyceny uzgodnione z Depozytariuszem.

b. **Ryzyko braku wpływu na zarządzanie Funduszem**

Towarzystwo jako organ Funduszu jest uprawnione do podejmowania działań określonych w Statucie i Ustawie, przy czym w związku z określonym w Statucie i Ustawie zakresie uprawnień Zgromadzenia Inwestorów, uczestnik nie ma wpływu na fakt podjęcia lub niepodjęcia takich działań, w tym w szczególności uczestnicy Funduszu nie mają wpływu na decyzje inwestycyjne podejmowane w ramach zarządzania Funduszem.

c. **Ryzyko wynikające z możliwości obciążenia Funduszu nielimitowanymi kosztami związanymi z jego funkcjonowaniem**

Stosownie do postawień Statutu, niektóre koszty ponoszone przez Fundusz w związku z jego funkcjonowaniem są nielimitowane i pokrywane z jego aktywów w wysokości wynikającej w znacznej mierze z umów, na podstawie których Fundusz zobowiązany jest do ich uiszczenia. W związku z powyższym istnieje ryzyko obciążania aktywów Funduszu kosztami w takiej wysokości i w takich terminach, jakie zostaną wynegocjowane przez Towarzystwo działające jako organ Funduszu.

Towarzystwo będzie dążyło do racjonalizacji ponoszonych przez Fundusz kosztów limitowanych i nielimitowanych. Zaznaczyć należy, że Fundusz nie będzie ponosił żadnych kosztów, które ciążyć będą na innych podmiotach.

d. **Ryzyko związane z możliwością przeprowadzenia kolejnych emisji Certyfikatów Inwestycyjnych**

Podejmując decyzję o dokonaniu ewentualnych kolejnych emisji Certyfikatów Inwestycyjnych, Zarząd Towarzystwa określi zasady, jak również wartość tych emisji. Istnieje ryzyko, że aktywa Funduszu uzyskane w kolejnych emisjach Certyfikatów Inwestycyjnych mogą zostać mniej korzystnie ulokowane, a także, iż wartość aktywów wnoszonych w związku z Ryzykiem wyceny aktywów wnoszonych może wpłynąć na wahania, w tym spadek wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu lub płynności lokat w Certyfikaty InwestycyjneFunduszu. Wywołane to może być między innymi tym, że warunki rynkowe (wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące rynek) w chwili dokonywania drugiej lub kolejnych emisji mogą znacząco odbiegać na niekorzyść od tych, jakie występowały przy pierwszej emisji, co z kolei może prowadzić do sytuacji, w której aktywa pozyskane w kolejnych emisjach zostaną ulokowane w sposób mniej korzystny niż aktywa pozyskane w drodze wcześniejszych emisji. W przypadku, gdy aktywa Funduszu uzyskane w kolejnych emisjach zostaną ulokowane mniej korzystnie, lub gdy nastąpi spadek wartości aktywów wnoszonych podczas pierwszej i kolejnych wyceny po ich wniesieniu do Funduszu będzie to miało wpływ na wyniki całego Funduszu.

e. **Ryzyko płynności Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu**

Fundusz emituje Certyfikaty Inwestycyjne, które zgodnie ze Statutem Funduszu nie będą dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, ani wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu w związku z czym płynność Certyfikatów Funduszu na rynku wtórnym jest bardzo ograniczona a możliwość wcześniejszego wyjścia z inwestycji w Fundusz poprzez sprzedaż Certyfikatów jest istotnie zredukowana.

f. **Ryzyko wykupu Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu**

W związku z innymi ryzykami opisanymi powyżej istnieje ryzyko braku płynności Funduszu w zakresie możliwości dokonania wykupu wszystkich Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu zgłoszonych do wykupu na dany Dzień Wykupu.

Wykup Certyfikatów Inwestycyjnych nastąpić może wyłącznie w przypadku, w którym Fundusz posiada lokaty Funduszu w Instrumentach Rynku Pieniężnego i depozytach pozwalające na wypłatę środków z tytułu umorzenia Certyfikatów Inwestycyjnych w związku z ich wykupem. Liczba Certyfikatów przeznaczonych do wykupu uzależniona będzie od wartości Instrumentów Rynku Pieniężnego i depozytów stanowiących Aktywa Funduszu pozwalających na wypłatę środków z tytułu umorzenia Certyfikatów Inwestycyjnych w związku z ich wykupem pomniejszonej o kwotę niezbędną dla uregulowania bieżących zobowiązań Funduszu przewidywanych w terminie 3 (trzech) miesięcy po dniu wypłaty, określoną przez Towarzystwo, przy uwzględnieniu zawartych przez Fundusz umów. Wartość środków pozwalających na wypłatę z tytułu umorzenia Certyfikatów Inwestycyjnych w związku z ich wykupem ustalana będzie w dniu wykupu.

g. **Ryzyko zmiany Statutu**

Zmiany Statutu nie wymagają za wyjątkiem przypadków określonych w Ustawie, zgody uczestników Funduszu i dokonywane są przez Towarzystwo. Zwraca się również uwagę na fakt, że część zmian statutu Funduszu może wymagać powiadomienia i uzyskania pozytywnej opinii ze strony Depozytariusza. Powyższe odnosi się w szczególności do postanowień dotyczących polityki inwestycyjnej oraz zasad dokonywania wyceny aktywów Funduszu.

h. **Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Inwestorów**

Zwraca się uwagę Inwestorów na fakt, że organem Funduszu, oprócz Towarzystwa, jest Zgromadzenie Inwestorów, które wykonuje uprawnienia wynikające ze Statutu oraz Ustawy. Zważywszy na kompetencje Zgromadzenia Inwestorów określone w Statucie, przy ocenie ryzyka związanego bezpośrednio z działalnością Funduszu należy uwzględnić możliwe negatywne konsekwencje decyzji podejmowanych przez ww. organ.

i. **Ryzyko rozwiązania Funduszu w czasie jego trwania**

Zwraca się uwagę Inwestorów na fakt, że Fundusz ulega rozwiązaniu w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w Statucie, a w szczególności gdy:

i. Komisja Nadzoru Finansowego cofnie swoją decyzję zezwalająca na prowadzenie działalności przez Towarzystwo lub takie zezwolenie Towarzystwa wygaśnie, a zarządzanie Funduszem nie zostało przejęte przez inne Towarzystwo w terminie 3 (słownie: trzech) miesięcy, zgodnie z przepisami Ustawy,
ii. Depozytariusz zaprzestał wykonywania swoich obowiązków oraz gdy nie zawarto umowy o wykonywanie funkcji depozytariusza z innym depozytariuszem;
iii. Zgromadzenie Inwestorów podejmie uchwałę o rozwiązaniu Funduszu większością 2/3 głosów;
iv. Towarzystwo podejmie decyzję o rozwiązaniu Funduszu, przy czym Towarzystwo ma prawo podjąć decyzję o rozwiązaniu Funduszu, gdy:
    a. koszty zarządzania Funduszem pokrywane przez Towarzystwo z wynagrodzenia za zarządzanie w okresie co najmniej trzech miesięcy działalności Funduszu przewyższą przychody Towarzystwa z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie, po upływie 12 miesięcy od dnia rejestracji Funduszu,
    b. koszty zarządzania Funduszem pokrywane przez Towarzystwo z wynagrodzenia za zarządzanie w okresie co najmniej trzech miesięcy działalności Funduszu przewyższą przychody Towarzystwa z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie,
    c. w dowolnym Dniu Wyceny przypadającym po dniu 31.12.2018 r. wartość Aktywów Netto Funduszu będzie wynosić mniej niż 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych,
    d. przez okres dłuższy niż 6 miesięcy Portfel Rynku Mieszkaniowego będzie stanowił mniej niż 50% Aktywów Funduszu.

Rozwiązanie Funduszu następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Z dniem rozpoczęcia likwidacji Fundusz nie może emitować Certyfikatów Inwestycyjnych, a także wykupywać Certyfikatów Inwestycyjnych. Informacja o wystąpieniu przesłanek zostanie niezwłocznie opublikowana przez Towarzystwo lub Depozytariusza w sposób określony w Statucie. Likwidacja Funduszu polega na zbyciu Aktywów Funduszu, ściągnięciu należności

Funduszu, zaspokojeniu wierzycieli Funduszu i umorzeniu Certyfikatów Inwestycyjnych przez wypłatę uzyskanych środków pieniężnych Uczestnikom Funduszu, proporcjonalnie do liczby posiadanych przez nich Certyfikatów. Zbywanie Aktywów Funduszu będzie dokonane z należytym uwzględnieniem interesów Uczestników Funduszu. Środki pieniężne, których wypłacenie nie było możliwe, likwidator przekaże do depozytu sądowego. Likwidatorem Funduszu jest Towarzystwo, chyba że Komisja Nadzoru Finansowego wyznaczy innego niż Towarzystwo likwidatora Funduszu.

j. **Ryzyko operacyjne**

Ryzyko operacyjne objawia się w możliwości poniesienia strat w wyniku nieadekwatnych lub zawodnych procesów wewnętrznych, błędów ludzkich, błędów systemów, błędów podmiotów pracujących na zlecenie Funduszu lub Towarzystwa lub w wyniku zdarzeń zewnętrznych. W szczególności, zawodny proces może przejawiać się błędnym lub opóźnionym rozliczeniem transakcji, a błąd ludzki może przejawiać się przeprowadzeniem nieautoryzowanych transakcji. Błędne działanie systemów może przejawiać się, w szczególności, zawieszeniem systemów komputerowych uniemożliwiającym przeprowadzenie transakcji a niekorzystne zdarzenia zewnętrzne - stratami w wyniku klęsk naturalnych lub ataków terrorystycznych jak również w wyniku wprowadzenia stanów publicznego zagrodzenia jak stany zagrożenia epidemicznego czy innych stanów nadzwyczajnych wprowadzanych na terytorium Polski lub w innych krajach.

k. **Ryzyko podmiotów współpracujących**

Ryzyko to dotyczy jakości i prawidłowości wykonywania usług, w tym ich terminowości, przez podmioty trzecie na rzecz Funduszu lub Towarzystwa, w tym w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych funduszu, wyceny Aktywów Nienotowanych, zarządzania nieruchomościami, usług doradczych i innych, których zawarcie jest możliwe na bazie obowiązujących przepisów prawa i Statutu Funduszu, co może mieć wpływ na wahania i spadek wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu lub płynności lokat w Certyfikaty Funduszu.

l. **Ryzyko niestabilności kadrowej**

Działalność inwestycyjna Funduszu wymaga wiedzy i doświadczenia w zakresie inwestycji na rynku kapitałowym. Towarzystwo prowadzi działalność inwestycyjną na rynku kapitałowym w ramach wszystkich zarządzanych przez siebie funduszy inwestycyjnych. Istnieje ryzyko, iż utrata części zasobów kadrowych może mieć wpływ na wyniki Funduszu i wahania, w tym spadek wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu.

4. Skład osobowy zarządu Towarzystwa oraz skład Rady Nadzorczej Towarzystwa

Na dzień 31 grudnia 2019 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

1. Krzysztof Mazurek - Prezes Zarządu
2. Piotr Bień - Wiceprezes Zarządu
3. Witold Chuść - Wiceprezes Zarządu

W okresie sprawozdawczym wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Towarzystwa:

1. W dniu 27 marca 2019 p. Piotr Dygas złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na ten dzień.
2. W dniu 27 marca 2019 p. Tomasz Stadnik złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 19 kwietnia 2019 r.
3. W okresie od dnia 28 marca 2019 r., do dnia 28 czerwca 2019 r., p. Ireneusz Fąfara został delegowany jako członek Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu Spółki.
4. W dniu 31 maja 2019 r., p. Krzysztof Mazurek został powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu, ze skutkiem od dnia 1 czerwca 2019 r.
5. W dniu 16 lipca 2019 r. Pan Piotr Bień został powołany do składu Zarządu Spółki, do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.
6. W dniu 16 lipca 2019 r. Pan Witold Chuść złożył ze skutkiem na dzień 17 lipca 2019 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki.
7. W dniu 26 listopada 2019 r., Pan Witold Chuść został powołany do składu Zarządu Spółki, do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Po okresie sprawozdawczym wystąpiły następujące zmiany dotyczące składu Zarządu Towarzystwa:

1. w dniu 18 marca 2020 r. Rada Nadzorcza Towarzystwa powołała p. Krzysztofa Mazurka i p. Witolda Chuścia do składu Zarządu Towarzystwa na okres kolejnej trzyletniej kadencji.
2. w dniu 18 marca 2020 r. Rada Nadzorcza Towarzystwa powołała p. Pana Witolda Chuścia do pełnienia funkcji członka zarządu nadzorującego podejmowanie decyzji inwestycyjnych dotyczących portfeli inwestycyjnych funduszy zarządzanych przez towarzystwo lub portfeli, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zarządzanych przez Spółkę, pod warunkiem i w dacie wyrażenia zgody na powyższe przez Komisję Nadzoru Finansowego.
3. nastąpiło wygaśnięcie mandatu p. Piotra Bień, powołanego w ramach wspólnej trzyletniej kadencji Zarządu Spółki. Kadencja Zarządu Spółki w ramach której funkcję sprawował p. Piotr Bień rozpoczęła się w 2017 r. i mandat do sprawowania funkcji wygasł z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Spółki Zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2019 r., tj. w dniu 3 kwietnia 2020 r.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku skład Rady Nadzorczej Towarzystwa był następujący:

1. Jerzy Kotkowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Ireneusz Fąfara – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3. Andrzej Ladko – Członek Rady Nadzorczej
4. Marek Szuszkiewicz – Członek Rady Nadzorczej
5. Tomasz Stadnik – Członek Rady Nadzorczej
6. Piotr Kamiński – Członek Rady Nadzorczej
7. Bogusław Galewski – Członek Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym wystąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Towarzystwa:

1. W dniu 30 kwietnia 2019 r., p. Tomasz Stadnik został powołany do składu Rady Nadzorczej Spółki.
2. W dniu 24 czerwca 2019 r., p. Piotr Kamiński złożył rezygnacje z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki, z dniem 30 czerwca 2019 r.
3. W dniu 2 października 2019 r., p. Rafał Mania złożył rezygnacje z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.
4. W dniu 4 października 2019 r., p. Piotr Kamiński został powołany do składu Rady Nadzorczej Spółki.
5. W dniu 4 października 2019 r., p. Jerzy Kotkowski został powołany do składu Rady Nadzorczej Spółki, do pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

W ramach Rady Nadzorczej wyodrębnione są Komitet Audytu oraz Komitet ds. Wynagrodzeń, wspierające Radę Nadzorczą w wykonywaniu jej obowiązków kontrolnych i nadzorczych.
Na dzień 31 grudnia 2019 roku skład Komitetu Audytu był następujący:

1. Andrzej Ladko
2. Ireneusz Fąfara
3. Marek Szuszkiewicz

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w składzie Komitetu Audytu.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku skład Komitetu ds. Wynagrodzeń był następujący:

1. Marek Szuszkiewicz
2. Bogusław Galewski
3. Ireneusz Fąfara

W okresie sprawozdawczym wystąpiły następujące zmiany w składzie Komitetu ds. Wynagrodzeń:

1) W dniu 2 października 2019 r., p. Rafał Mania przestał pełnić funkcję członka Komitetu ds. Wynagrodzeń w związku ze złożeniem rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Towarzystwa;

2) W dniu 18 października 2019 r., p. Marek Szuszkiewicz został powołany do pełnienia funkcji Członka Komitetu ds. Wynagrodzeń.

Na dzień 31 grudnia 2019roku Prokurentami Towarzystwa byli:

1. Janusz Niemiec
2. Monika Łasiewicka

5. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Funduszu, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Do istotnych zdarzeń, jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym należy przejęcie zarządzania Funduszem przez Rockbridge TFI S.A.

Przejęcie zarządzania Funduszem przez Rockbridge TFI S.A. nastąpiło w dniu 15 stycznia 2019 r., na mocy umowy z Altus TFI S.A. Przejęcie zarządzania nastąpiło po wyrażeniu zgody na powyższe przez Zgromadzenie Inwestorów Funduszu. Powyższe działanie miało na celu ograniczenie ryzyk regulacyjnych wynikających z niekorzystnej sytuacji wizerunkowej i regulacyjnej Altus TFI S.A. i w konsekwencji oderwanie sytuacji Uczestników Funduszu od sytuacji zarządzającego.

6. Przewidywane kierunki rozwoju jednostki

Przyszła sytuacja finansowa Funduszu uzależniona jest w głównej mierze od wahań cen instrumentów finansowych, które mogą stanowić przedmiot lokat portfela zgodnie z polityką inwestycyjną określoną w statucie Funduszu. Fundusz będzie kontynuował działalność inwestycyjną zgodnie z polityką inwestycyjną określoną w statucie Funduszu. Zdolność Funduszu do wywiązania się z zaciągniętych zobowiązań nie jest zagrożona.

7. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie prowadził działalności w dziedzinie badań i rozwoju

8. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa oraz przegląd wyników osiągniętych przez Fundusz w okresie sprawozdawczym

Bieżący okres sprawozdawczy jest pierwszym okresem sprawozdawczym Funduszu. Na dzień 31 grudnia 2019 r., wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny wynosiła 103,84 zł, co oznacza wzrost w stosunku do wartości na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego o 0,87%.

Aktywa Netto Funduszu wynosiły na dzień bilansowy 31 380 tys. zł, a wynik z operacji 1 644 tys. zł.

Na wyniki Funduszu w ciągu najbliższych miesięcy wpływ będzie miała sytuacja na rynku finansowym. W najbliższym czasie Fundusz zamierza kontynuować inwestycje zgodnie ze swoją polityką inwestycyjną. Fundusz nie prowadzi działalności badawczej.

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie przeprowadził emisji certyfikatów.

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie wykupił certyfikatów inwestycyjnych.

9. Przegląd działań inwestycyjnych podjętych w danym roku lub okresie oraz przegląd portfela AFI na koniec roku lub koniec okresu

W okresie sprawozdawczym Fundusz prowadził działalność inwestycyjną na warunkach opisanych w Ustawie o funduszach inwestycyjnych oraz Statucie Funduszu. Działalność Funduszu nakierowana była na budowanie portfela inwestycyjnego, poprzez dokonywanie lokat na rynku polskim. Fundusz nabywał dłużne papiery wartościowe emitentów realizujących projekty deweloperskie.

Fundusz lokując Aktywa Funduszu dąży do osiągania dodatnich stóp zwrotu w skali roku, niezależnie od bieżącej koniunktury na rynkach finansowych na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej.

Na wynik Funduszu w okresie sprawozdawczym znaczy wpływ miała sytuacja na rynku budowalnym oaz na rynku stóp procentowych w Polsce.

10. Przegląd wyników osiągniętych przez AFI w danym roku lub okresie

W okresie sprawozdawczym wartość netto na certyfikat inwestycyjny wahała się od 100,89 zł (wg wyceny na dzień 28 czerwca 2019 r.) do 104,19 zł (wg wyceny na dzień 29 marca 2019 r.).

11. Opis istotnych zmian informacji wymienionych w informacji dla klienta alternatywnego funduszu inwestycyjnego zaistniałych w trakcie roku obrotowego

Towarzystwo nie identyfikuje istotnych zmian informacji wymienionych w informacji dla klienta alternatywnego funduszu inwestycyjnego zaistniałych w trakcie roku obrotowego zakończonego w dn. 31 grudnia 2019 r.

12. Oświadczenia i informacje w zakresie sposobu prezentacji przeglądu działalności i wyników uzyskanych przez AFI

W ocenie Towarzystwa sporządzone Sprawozdanie Finansowe zawiera uczciwy i zrównoważony przegląd działalności i wyników uzyskanych przez Fundusz.
Opis głównych rodzajów ryzyka został wskazany poniżej, w części dot. istotnych czynników ryzyka.
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Fundusz nie dokonywał inwestycji innych niż wskazane w części dot. przewidywanych kierunków rozwoju Funduszu oraz w części dot. działań inwestycyjnych podjętych w ramach Funduszu w okresie sprawozdawczym.

13. Kluczowe, istotne dla Funduszu wskaźniki skuteczności działania dotyczące zarówno kwestii finansowych, jak i pozafinansowych.

Kluczowe wskaźniki skuteczności działania Funduszu przedstawione zostały w części poświęconej Przewidywanym kierunkom rozwoju Funduszu, Aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej oraz wynikom osiągniętym przez Fundusz w okresie sprawozdawczym.

14. Informacja o udziałach własnych, posiadanych oddziałach

Fundusz nie nabywa oraz nie zbywa udziałów własnych. Fundusz nie posiada oddziałów.

15. Informacja o Instrumentach finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów pieniężnych, utraty płynności finansowej oraz o celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń

W celu zarządzania ryzykiem finansowym i kredytowym Fundusz może zawierać umowy, których przedmiotem są instrumenty pochodne. Zasady zawieranie w/w umów określone są w Ustawie oraz Statucie Funduszu. Fundusz nie stosuje instrumentów pochodnych w celu zarządzania ryzykiem istotnych zakłóceń przepływów pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.

Informacja o umowach mających za przedmiot instrumenty pochodne, których stroną jest Fundusz na dzień 31 grudnia 2019 r., znajduje się w Tabeli Głównej Sprawozdania Finansowego Funduszu zawierającej dane o składnikach lokat.

Zarządzanie ryzykiem finansowym Funduszu realizowane jest w oparciu o wdrożoną w Towarzystwie Politykę zarządzania ryzykiem. Ryzyko finansowe zarządzane jest m.in. poprzez stałą ocenę narażenia Funduszu na poszczególne rodzaje ryzyka oraz jego pomiaru i zarządzania nim, przestrzeganie limitów całkowitej ekspozycji oraz ryzyka kontrahenta, zarządzania ryzykiem płynności funduszy oraz przeprowadzania testów warunków skrajnych obszaru płynności, przypisanie Funduszowi adekwatnej metody pomiaru całkowitej ekspozycji funduszu oraz kontrolę limitów inwestycyjnych – post-trade.

16. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Funduszu z innymi podmiotami

Zgodnie z art. 4 ust 4 Ustawy Fundusz nie jest podmiotem zależnym od Towarzystwa, ani od osoby pośrednio lub pośrednio większości głosów na zgromadzeniu inwestorów Funduszu. Fundusz nie posiada też jednostek zależnych.

17. Opis transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli jednorazowa lub łączna wartość jest istotna i została zawarta na innych warunkach niż rynkowe

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie zawarł takich transakcji

18. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego, lub organem administracji publicznej, w których Fundusz pozostaje stroną

Nie dotyczy. Fundusz nie jest stroną postępowań.

19. Informacje o udzielonych bądź zaciągniętych kredytach, umowach pożyczek z uwzględnieniem terminów ich wymagalności oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie udzielał i nie zaciągał kredytów i pożyczek; nie udzielał też gwarancji oraz nie dokonywał poręczeń kredytu lub pożyczki.

20. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wskazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na dany rok

Nie dotyczy. Fundusz nie publikuje prognoz.

21. Kluczowe finansowe i niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Funduszu oraz informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego.

Kluczowe wskaźniki skuteczności działania Funduszu przedstawione zostały w części poświęconej Przewidywanym kierunkom rozwoju Funduszu, Aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej oraz wynikom osiągniętym przez Fundusz w okresie sprawozdawczym.

W okresie sprawozdawczym Fundusz odnotował wzrost WANCI o 0,87%, WAN/CI na dzień bilansowy wyniosła 103,84 zł; udział wynagrodzenia Towarzystwa z tytułu zarządzania w średniej wartości aktywów netto Funduszu wynosi 2,49%.
Z uwagi na to, iż Fundusz nie zatrudnia pracowników nie prezentuje informacji w zakresie zagadnień pracowniczych.

22. Istotne zmiany, które nie zostały jeszcze uwzględnione w sprawozdaniach finansowych. (zgodnie z Rozporządzeniem (UE) NR 231/2013)

Fundusz nie odnotował istotnych zmian, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

23. Główne rodzaje inwestycji

Główne rodzaje inwestycji zostały opisane w części opisującej politykę inwestycyjną Funduszu.

24. Główne rodzaje niepewności ekonomicznych

Główne rodzaje niepewności ekonomicznych zostały opisane w części opisującej Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa oraz przegląd wyników osiągniętych przez Fundusz.

25. Główne rodzaje ryzyka

Opis głównych rodzajów ryzyka znajduje się w części wskazującej ryzyka związane z działalnością Funduszu.

Warszawa, 6 maja 2020 r.

Krzysztof Mazurek	**Witold Chuść**
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu