



 MOUNT TFI

# MOUNT Globalnego Rynku Nieruchomości FIZ

KWIECIEŃ 2024

## Spółka rodzinna

Mount to firma rodzinna, pielęgnująca wspólne wartości, co wyraża się w podejściu do biznesu oraz w jakości relacji z naszymi kontrahentami, inwestorami oraz pomiędzy pracownikami firmy.

## Sukcesy w segmencie private debt

W ciągu zaledwie kilku lat znaleźliśmy się w ścisłym gronie liderów polskiego rynku private dept.

## Pionierskie rozwiązania na rynku nieruchomości

Nieruchomości stanowią kluczowy element naszego firmowego DNA, dlatego jako pierwsi w Polsce uruchomiliśmy aktywnie zarządzany fundusz inwestujący w REIT-y.



“W Mount stawiamy na specjalizację i profesjonalizm. Chcemy, aby nasze rozwiązania były najlepsze w swoich kategoriach.”

**Nicholas Motz**  
Prezes Zarządu i założyciel

**1** mld PLN pod zarządzaniem

**7** lat na rynku TFI

**9** Funduszy Inwestycyjnych

# Podstawowe dane Funduszu

Nazwa Funduszu	Mount Globalnego Rynku Nieruchomości FIZ (MGRN)
Cena Emisyjna Certyfikatu Inwestycyjnego	858.37 zł
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych	Mount TFI S.A.
Depozytariusz	Q Securities S.A.
Zarządzający Portfelem	Jakub Pacholec, Mariusz Jagodziński
Czas trwania Funduszu	Nieograniczony
Częstotliwość wyceny	Miesięczna
Emisja Certyfikatów Inwestycyjnych	Publiczna, w cyklach miesięcznych
Wykup Certyfikatów Inwestycyjnych	W cyklach miesięcznych
Opłata za zarządzanie	Do 3% wartości aktywów netto rocznie
Opłata za sukces	20% zysku w przypadku przekroczenia progu 5% rocznie, high water-mark, zbieżność z zasadami ESMA



# Czym jest REIT?

MOUNT GLOBALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI FIZ

## REIT to podmiot rynku finansowego działający najczęściej w formie notowanej spółki akcyjnej, który:

- posiada nieruchomości generujące dochód
- zobowiązany jest do wypłaty większości zysków z najmu w formie dywidend swoim udziałowcom. W USA, Niemczech czy Wielkiej Brytanii jest to min. 90%<sup>1</sup>
- posiada specjalny status podatkowy – częściowo lub całkowicie zwolniony z podatku dochodowego



### 50%

gospodarstw domowych w USA posiada inwestycje w REIT-y.<sup>2</sup>

### 60

lat historii. REIT to sprawdzony instrument inwestycyjny, którego początki sięgają lat 60 i pierwszej legislacji w USA.

### 40+

krajów na świecie włączyło REIT-y do swoich systemów prawnych. Są wśród nich Stany Zjednoczone i kraje Europy Zachodniej. W Polsce rozpatruje się wprowadzenie odpowiedniej ustawy.<sup>2</sup>

### 893

spółki w skali globalnej rozwijają działalność jako REIT-y, korzystając z szerokiego spektrum nieruchomości inwestycyjnych, obejmującego m.in. galerie handlowe, akademiki, hotele, centra danych i magazyny.<sup>2</sup>

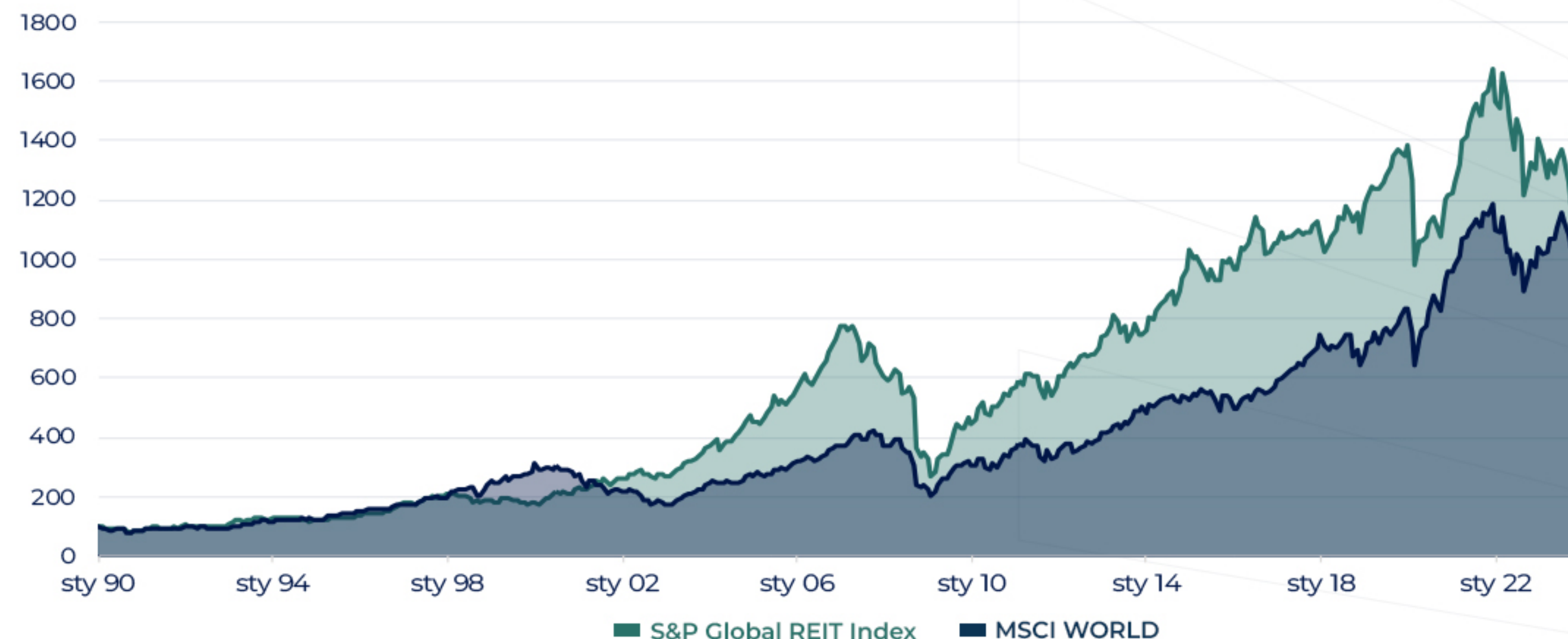
1) PwC, Worldwide Real Estate Investment Trust Regimes, <https://www.pwc.com/gx/en/asset-management/assets/pdf/worldwide-reit-regimes-nov-2019.pdf>

2) NAREIT, <https://www.reit.com/data-research/data/reits-numbers>

# Charakterystyka stóp zwrotu

Globalne REIT-y płacą większe dywidendy i w długim terminie mogą generować wyższe stopy zwrotu niż globalne rynki akcji przy wyższej zmienności.

Zagregowana stopa zwrotu globalnego rynku REIT i globalnego rynku akcji<sup>1</sup>



	REIT	AKCJE
Średnia roczna stopa zwrotu <sup>2</sup>	7.9%	7.3%
Średnia roczna zmienność <sup>3</sup>	19.1%	18.0%
Średnia roczna stopa dywidendy <sup>4</sup>	5.6%	2.3%

1) Eikon Datastream, S&P Global REIT Index i MSCI World total return, indeksowane do wartości 100 (dla 01.01.1990), 01.01.1990-29.02.2024  
 2) Eikon Datastream, S&P Global REIT Index i MSCI World total return, Stopa zwrotu to średnia rocznych logarytmicznych stóp zwrotu 1990-2023  
 3) Eikon Datastream, S&P Global REIT Index i MSCI World total return, Zmienność liczona jako odchylenie standardowe stóp zwrotu 1990-2023  
 4) Eikon Datastream, S&P Global REIT Index i MSCI World, liczona jako średnia rocznych różnic pomiędzy total return a zmianą ceny  
 Stopa zwrotu osiągnięta w przeszłości nie jest gwarancją przyszłych zysków.

# Rynek REIT nie jest monolitem

Poszczególne segmenty rynku REIT znajdują się w odmiennych momentach swoich cykli, przez co generują bardzo zróżnicowane stopy zwrotu. To zjawisko można wykorzystać jako element strategii inwestycyjnej.

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Stany Zjednoczone	Mieszkania	0.2%	22.8%	-26.9%	60.1%	-31.8%	2.8%
	Ochrona Zdrowia	0.4%	18.1%	-14.5%	4.1%	-21.8%	8.6%
	Magazyny	-1.8%	40.0%	2.6%	58.8%	-31.7%	17.1%
	Galerie Handlowe	-29.7%	-23.9%	-48.1%	34.7%	-27.8%	10.5%
	Domy z prefabrykatów	-17.1%	46.3%	-4.4%	38.3%	-29.1%	1.3%
	Net Lease	4.1%	25.5%	-16.9%	13.5%	-11.1%	-2.0%
	Biura	-17.4%	23.0%	-26.1%	13.0%	-35.1%	-1.4%
	Self Storage	2.3%	12.0%	8.8%	63.9%	-31.3%	8.2%
	Domy jednorodzinne	-11.1%	40.6%	6.8%	49.0%	-32.8%	17.2%
	Strip Center	-18.0%	21.0%	-31.5%	53.0%	-21.6%	4.3%
	Data Center	-20.1%	38.2%	16.2%	26.6%	-32.9%	28.6%
	Wieże BTS	5.9%	38.1%	4.8%	30.7%	-31.3%	-6.6%
	Hotele	-14.7%	10.7%	-26.0%	17.2%	-19.2%	8.7%
	Europa	Handel	-29.4%	1.3%	-35.4%	4.3%	0.9%
Magazyny		-5.1%	25.6%	5.1%	35.6%	-44.6%	11.6%
Akademiki		1.4%	39.9%	-4.3%	3.7%	-42.0%	-19.3%
Biura - kontynentalne		12.7%	21.6%	-19.9%	-7.1%	-21.5%	-14.5%
Biura - Londyn		-14.3%	23.8%	-31.8%	9.3%	-34.4%	-7.7%
Niemiecka mieszkaniówka		8.7%	8.8%	20.4%	-11.7%	-56.4%	49.7%
Self Storage		2.7%	47.7%	-5.9%	68.7%	-33.1%	0.0%
UK Big Caps		-34.8%	-7.1%	-60.5%	15.2%	-25.0%	11.3%
UK Small Caps		-13.0%	50.1%	-15.3%	3.8%	-26.4%	8.9%
Zdywersyfikowane - kontynentalne		-13.3%	35.3%	-30.1%	1.1%	-21.4%	3.1%
Zdywersyfikowane - nordyckie		13.8%	45.9%	-9.9%	0.9%	-18.7%	10.3%
<b>Rozpiętość</b>	<b>48.6%</b>	<b>74.0%</b>	<b>80.9%</b>	<b>80.4%</b>	<b>57.3%</b>	<b>69.0%</b>	

# Przykłady nieruchomości<sup>1</sup>

REIT-y są właścicielami wielu prestiżowych i rozpoznawalnych nieruchomości. **Również w Polsce.**



## ■ GALERIE HANDLOWE Unibail-Rodamco-Westfield

- Westfield Mokotów
- Złote Tarasy, Warszawa
- Galeria Wileńska
- Wrocławia
- Westfield Arkadia

## ■ Deutsche Euroshop

- Galeria Bałtycka

## ■ DATA CENTER Equinix

- WA1 Warsaw IBX® Data Center
- WA2 Warsaw IBX® Data Center
- WA3 Warsaw IBX® Data Center

## ■ LOGISTYKA Segro

- SEGRO Logistics Park Warsaw, Nadarzyn
- SEGRO Park Łódź
- SEGRO Logistics Park Gliwice
- SEGRO Logistics Park Poznań, Komorniki
- SEGRO Park Gliwice, Einsteina

## ■ Prologis

- PROLOGIS Park Poznań II DC4A
- PROLOGIS Park Warszawa II DC1

1. Powyższa mapa prezentuje przybliżoną lokalizację niektórych, wybranych nieruchomości których właścicielami są REIT-y o międzynarodowym zasięgu.

Swoją ekspozycję na polskim rynku posiadają m.in. REIT-y holenderskie, niemieckie, brytyjskie czy amerykańskie.

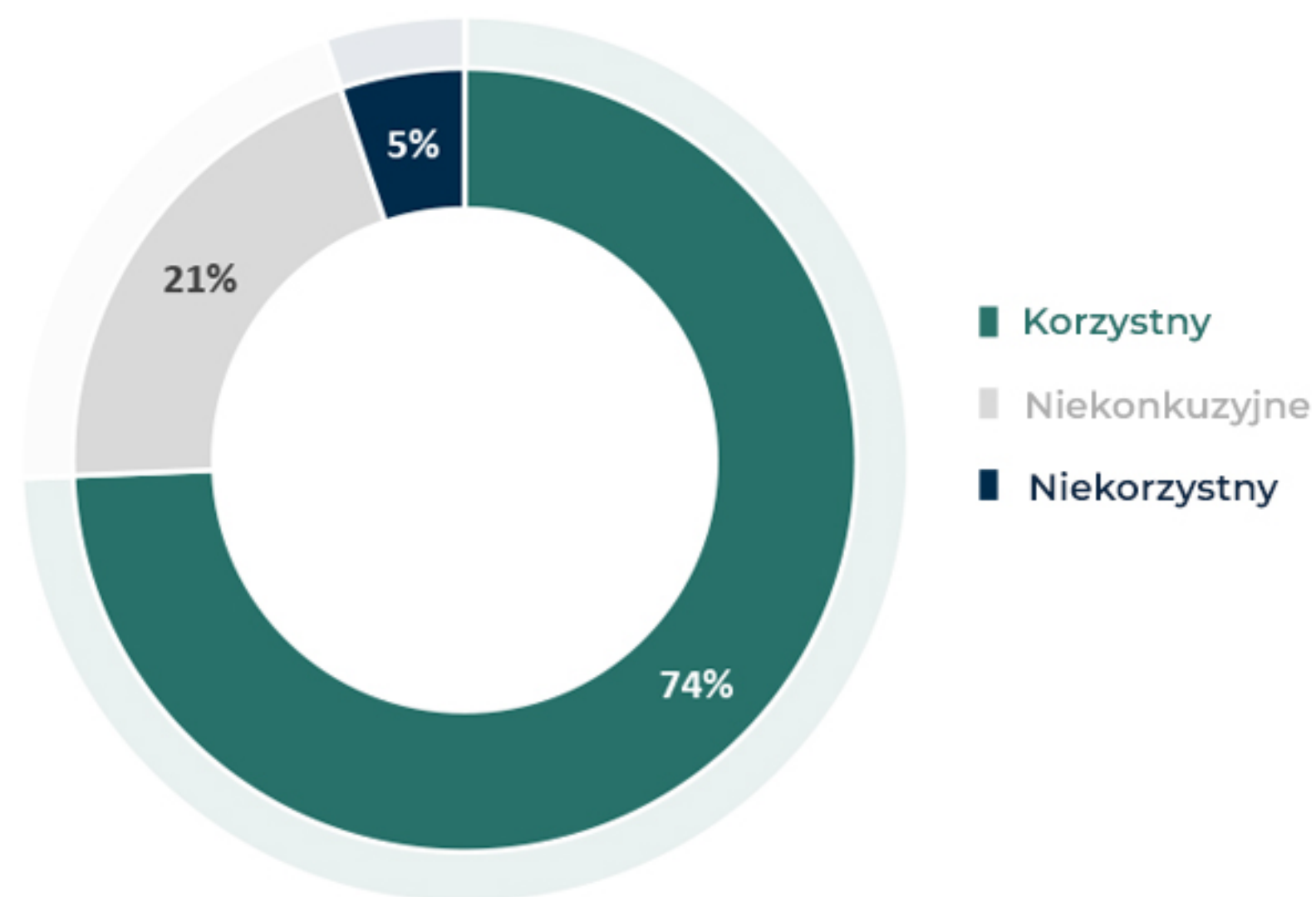
2. (c) mpworks / Alamy Stock Photo



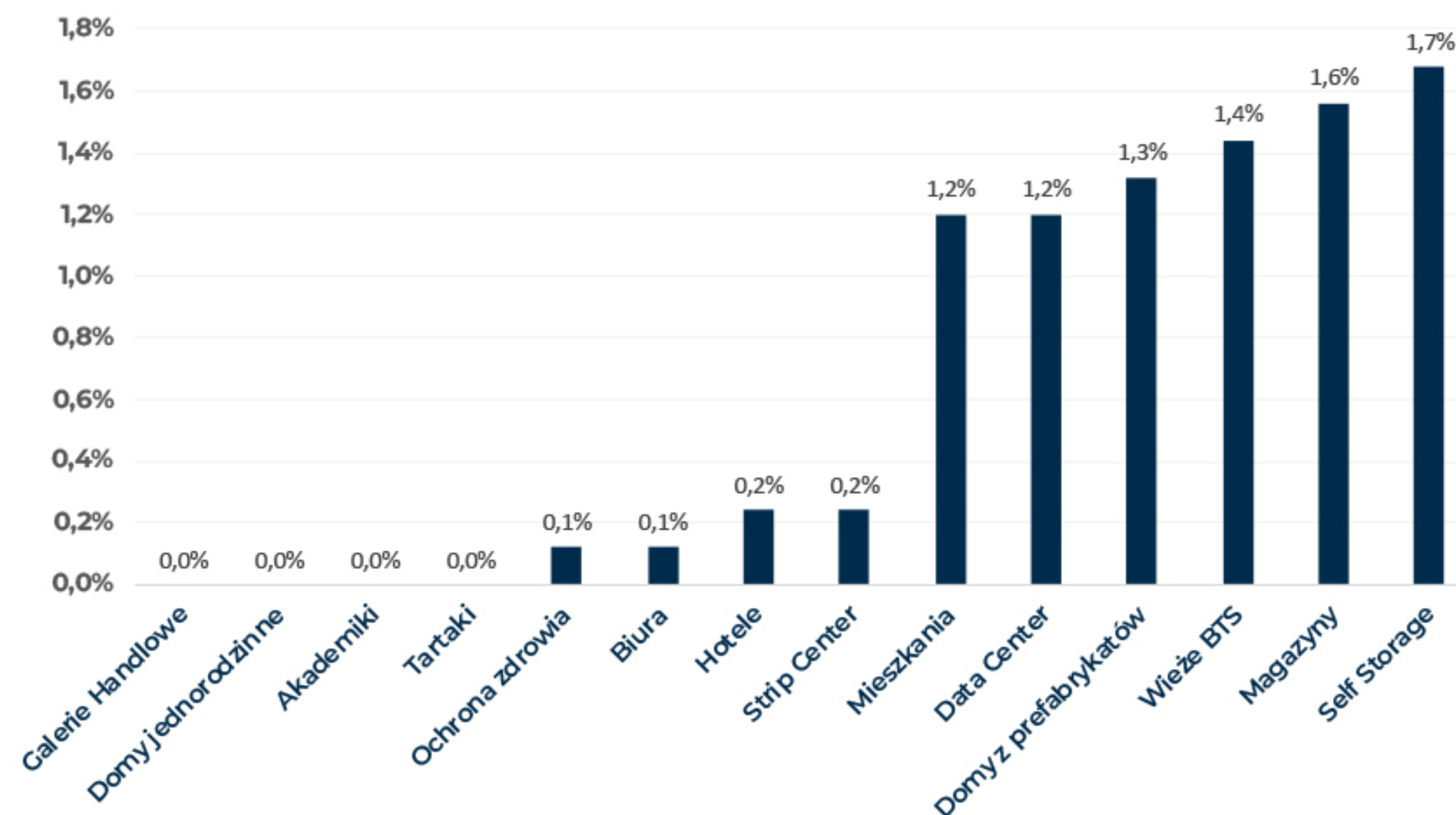
# Wartościowy element portfela

Przy odpowiednim doborze sektorów, REIT-y mogą znacząco poprawić charakterystyki portfela inwestycyjnego.

Metaanaliza badań odnośnie wpływu REIT-ów na portfel inwestycyjny<sup>1</sup>



Poprawa rocznej stopy zwrotu typowego portfela inwestycyjnego po dodaniu poszczególnych sektorów REIT, 2010-2019<sup>2</sup>



1) Morningstar, metaanaliza obejmująca 39 empirycznych publikacji naukowych na temat roli REIT-ów w portfelu inwestycyjnym, publikowanych w latach 1978-2022, [www.morningstar.com/funds/role-real-estate-investments-portfolio](http://www.morningstar.com/funds/role-real-estate-investments-portfolio)

2) Opracowanie własne na podstawie: Pacholec J., REITs impact on typical investment portfolio - further evidence of the sector split importance, 2022, Przegląd Statystyczny. Dane dla portfela efektywnego o średnim ryzyku (5) według badania. Stopa zwrotu, a także pozostałe momenty centralne rozkładu stóp zwrotu osiągniętych w przeszłości



# Strategia inwestycyjna

MOUNT GLOBALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI FIZ

## OBSZAR INWESTYCJI

Mount TFI koncentruje się na inwestycjach w **REIT-y publicznie notowane** na rynkach globalnych, głównie w **Stanach Zjednoczonych i w Europie Zachodniej**.

## KATEGORIA PRIIPS



## CECHY STRATEGII



## Aktywne zarządzanie

Stosujemy w Mount zmienną alokację sektorową i na bieżąco zarządzamy wysokością pozycji długiej netto.



## Płynność

Inwestujemy w płynne aktywa i przeprowadzamy emisje certyfikatów oraz dokonujemy wykupów certyfikatów inwestycyjnych w cyklach miesięcznych.



## Minimalizacja ryzyka walutowego

Mount TFI inwestuje głównie w walutach obcych, zabezpieczając pozycję walutową poprzez FX SWAP, dzięki czemu otwarta pozycja walutowa nie powinna przekraczać 5% WAN.

## ZESPÓŁ ZARZĄDZAJĄCY

**dr Jakub Pacholec**

Członek Zarządu, Zarządzający Funduszami

W Mount TFI od 2017 roku. Posiada licencję doradcy inwestycyjnego (nr 652) oraz maklera papierów wartościowych (nr 2978)

**Mariusz Jagodziński**

Członek Zarządu, Zarządzający Funduszami

W Mount TFI od 2023 roku. Posiada licencję doradcy inwestycyjnego (nr 101) oraz maklera papierów wartościowych (nr 1117)

## KOMITET INWESTYCYJNY I JEGO ROLA

**Ocena makro**

Analizę rozpoczynamy od identyfikacji kluczowych trendów makroekonomicznych: wzrostu gospodarczego, stopy procentowej, charakteru i wielkości konsumpcji oraz demografii. Sprawdzamy, czy REIT-y są drogie czy tanie w odniesieniu do historycznych wartości.

Decyzja odnośnie wysokości pozycji długiej funduszu oraz zabezpieczenia pozycji przy pomocy instrumentów pochodnych.

**Analiza fundamentalna**

Wyszukujemy i analizujemy sektory, w których widać potencjał wzrostu przychodów i wartości. Typujemy spółki o zdrowych bilansach i uzupełniamy portfel o REIT-y niedoszacowane względem ich wartości na rynku prywatnym.

Decyzja odnośnie alokacji sektorowej, dobór spółek do portfela.

## RAMY PRAWNE I ZAKRES KONTROLI RYZYKA

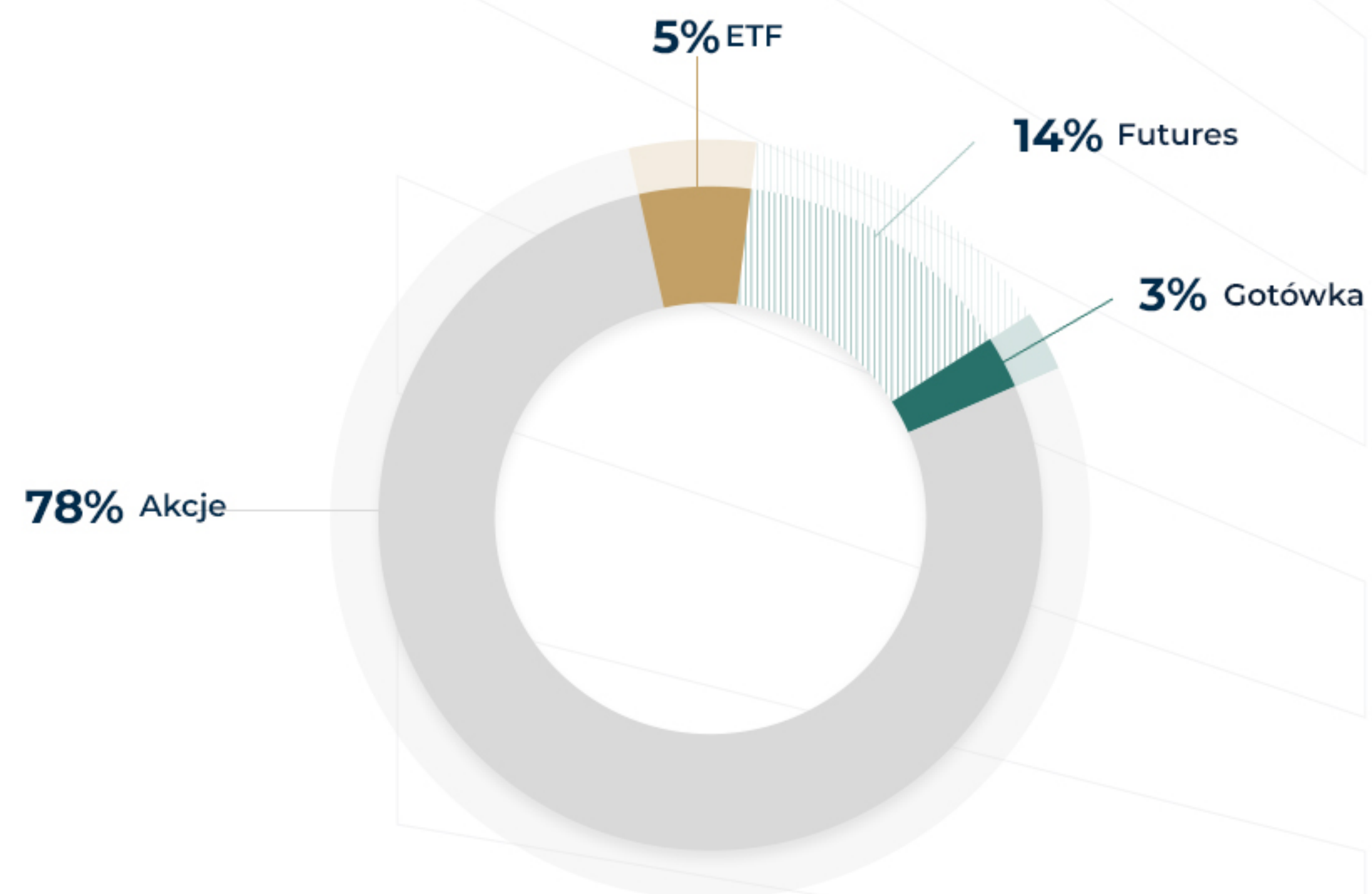
- Regulacje ustawowe i statutowe
- Risk manager
- Depozytariusz funduszu
- Komitet inwestycyjny
- Komisja Nadzoru Finansowego
- Audytor funduszu



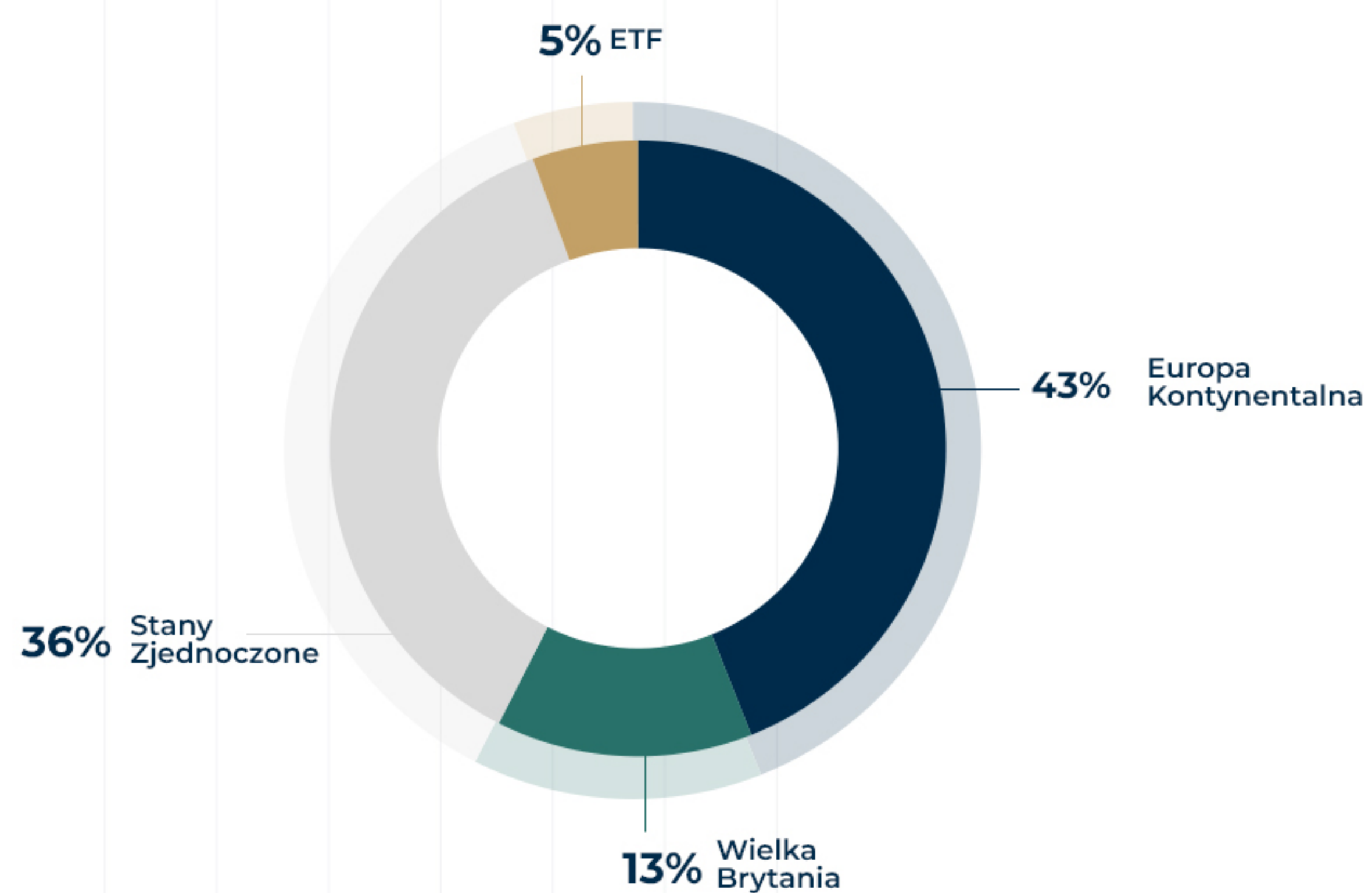
# Struktura portfela

MOUNT GLOBALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI FIZ

## ALOKACJA W KLASY AKTYWÓW

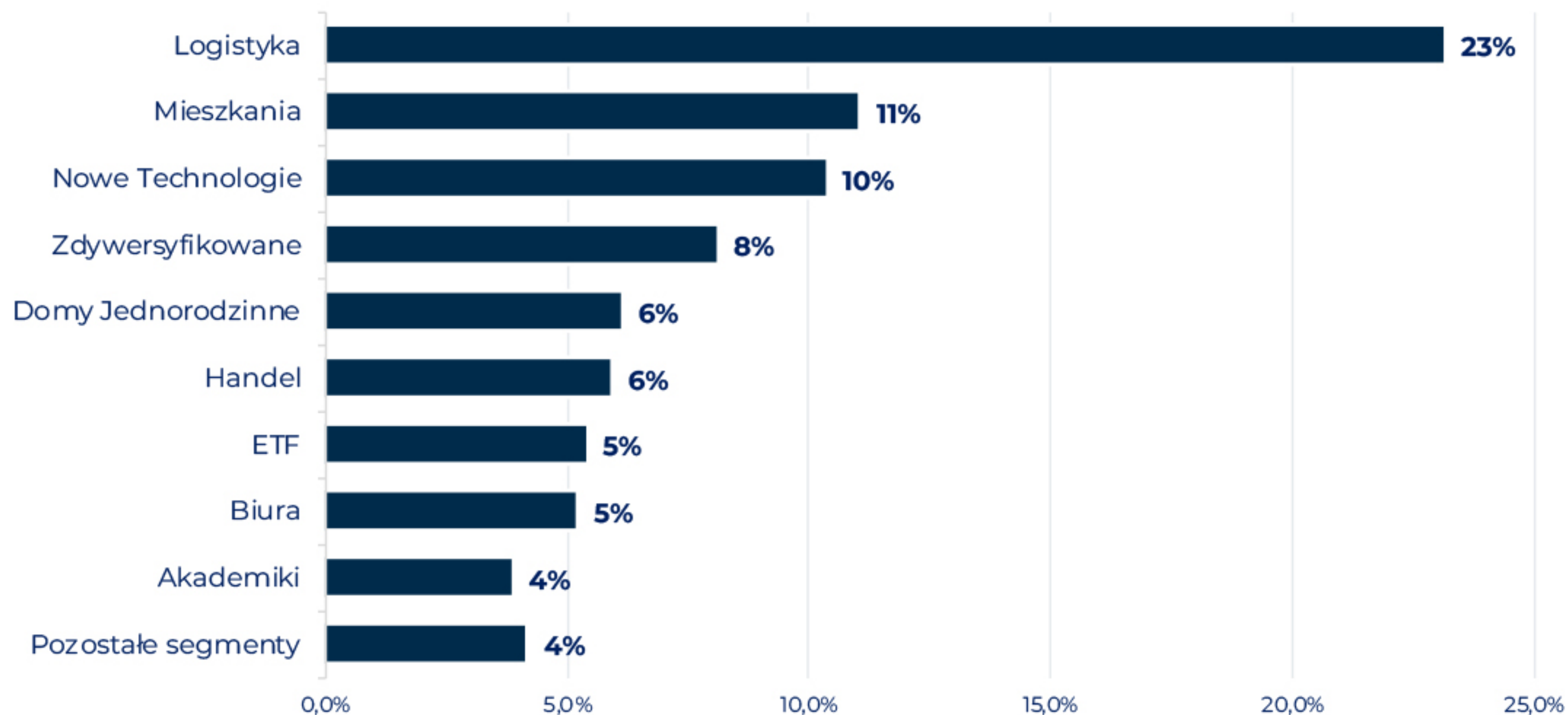


## ALOKACJA GEOGRAFICZNA



# Sektory, spółki, koncentracja

## SKŁAD SEKTOROWY PORTFELA



## Top 10 spółek w portfolio

## Udział %

Equinix	4,2%
Xior Student Housing	4,1%
Tritax Eurobox	3,7%
Segro	3,7%
Unibail-Rodamco-Westfield	3,6%
Prologis	3,5%
American Homes for Rent	3,2%
Vonovia	3,2%
Icade	3,2%
LEG Immobilien	3,0%

## KONCENTRACJA

Fundusz utrzymuje relatywnie skoncentrowaną alokację, w portfolio znajduje się nie więcej niż 30 spółek.

# Logistyka

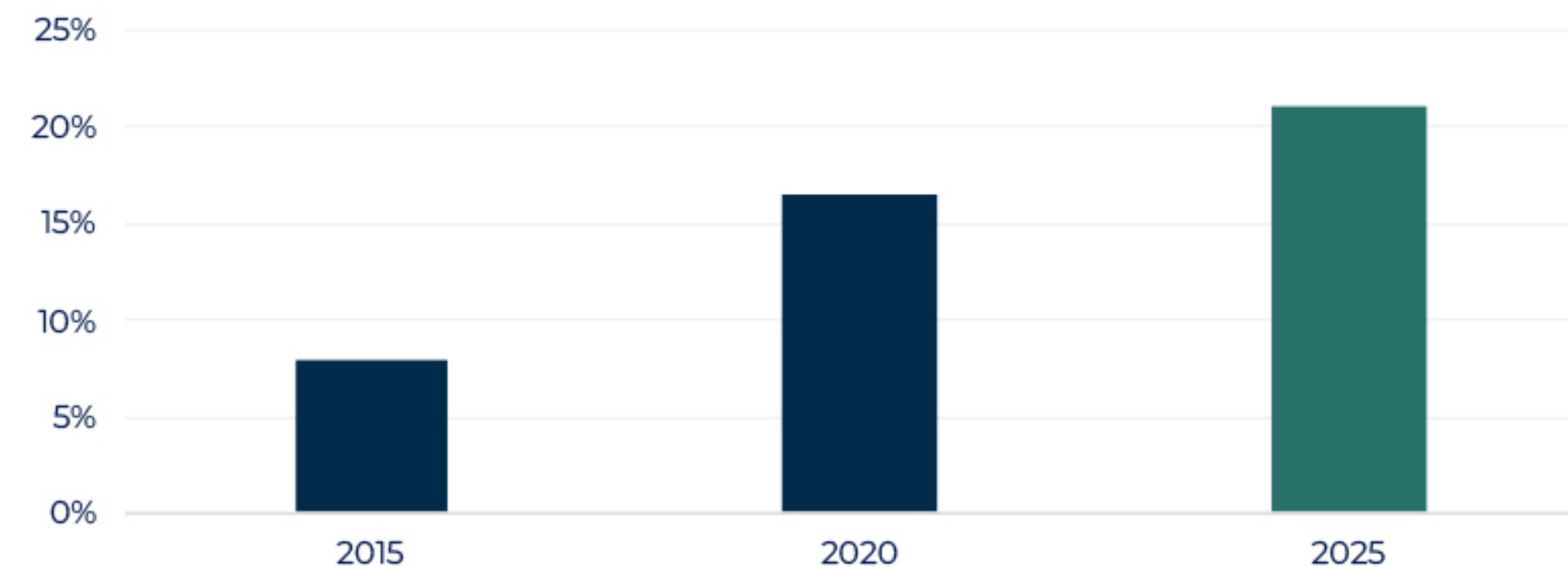
to silny fundamentalnie sektor, który korzysta na zmianach strukturalnych w produkcji i konsumpcji

1) CBRE, <https://www.cbreim.com/insights/articles/european-logistics-adjusting-to-the-new-normal>, dane dla 2025 roku stanowią prognozę.

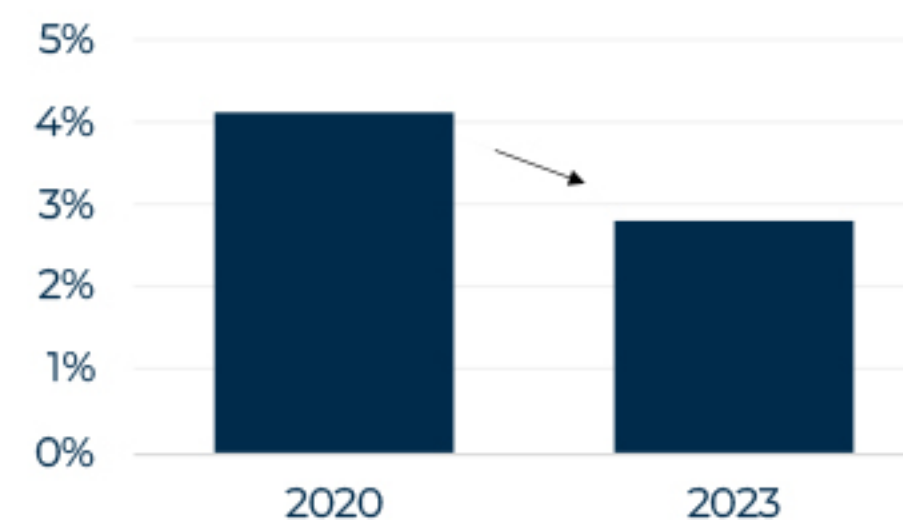
2) CBRE, <https://mktgdocs.cbre.com/2299/53ef3204-ce37-4762-936b-d3fa83404969-411779225.pdf>

## Udział e-commerce w handlu systematycznie rośnie i ten trend ma zostać utrzymany<sup>1</sup>

Dane dla Europy



## Popyt na powierzchnię magazynową w Europie spowodował spadek poziomu pustostanów poniżej 3%<sup>1</sup>



W tym samym okresie (2020-2023) średni czynsz dla nieruchomości magazynowych w Europie **wzrósł o ponad 30%**<sup>2</sup>.

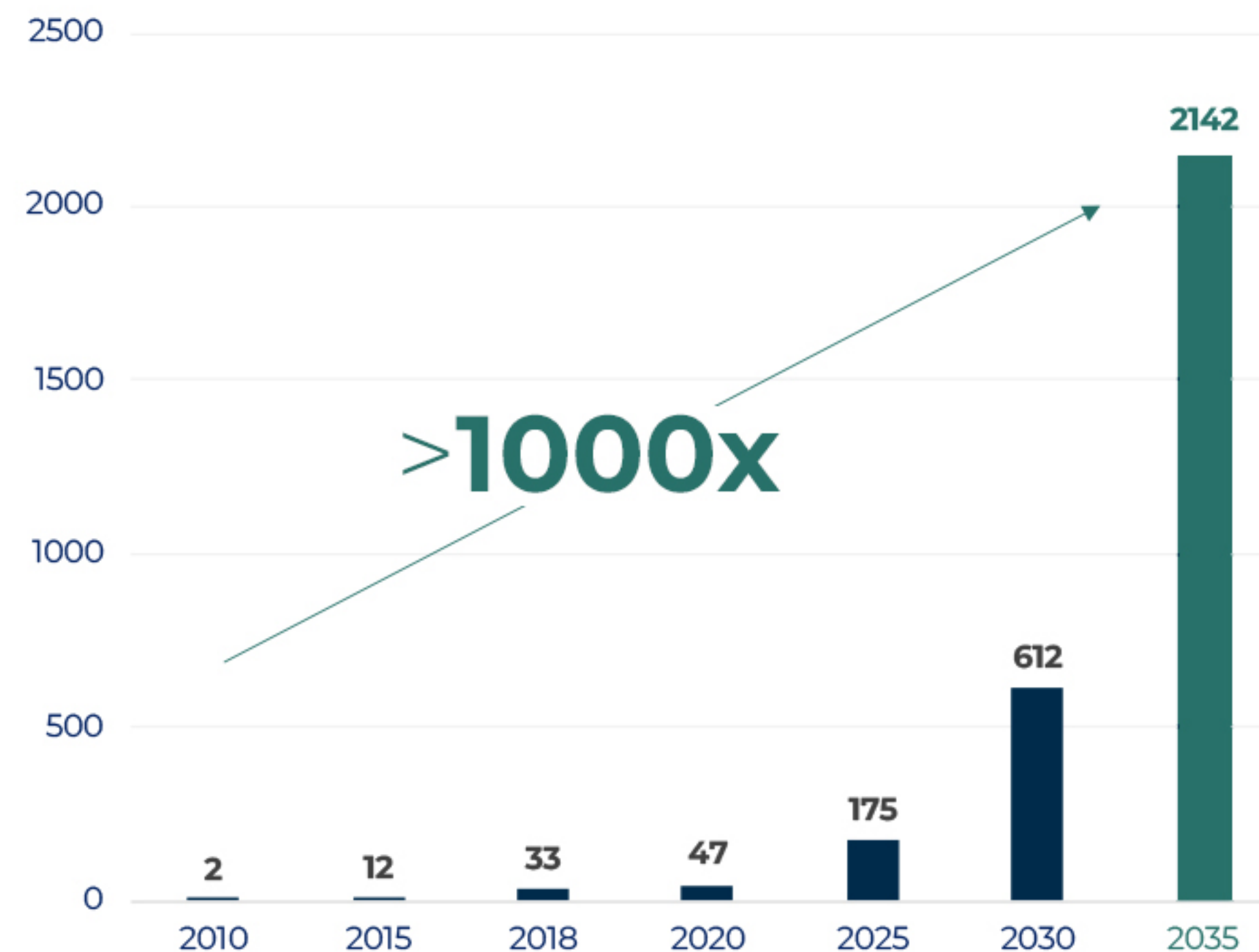


# Centra Danych nieruchomości przyszłości

Statista, <https://www.statista.com/chart/17727/global-data-creation-forecasts/>. Dane dla 2020, 2025, 2030 i 2035 stanowią prognozę.

W latach 2024-2025 wytworzymy więcej danych niż w całej dotychczasowej historii ludzkości<sup>1</sup>. Rozwój sztucznej inteligencji tylko przyspieszy ten trend.

Światowa produkcja danych z prognozą, w Zetabajtach



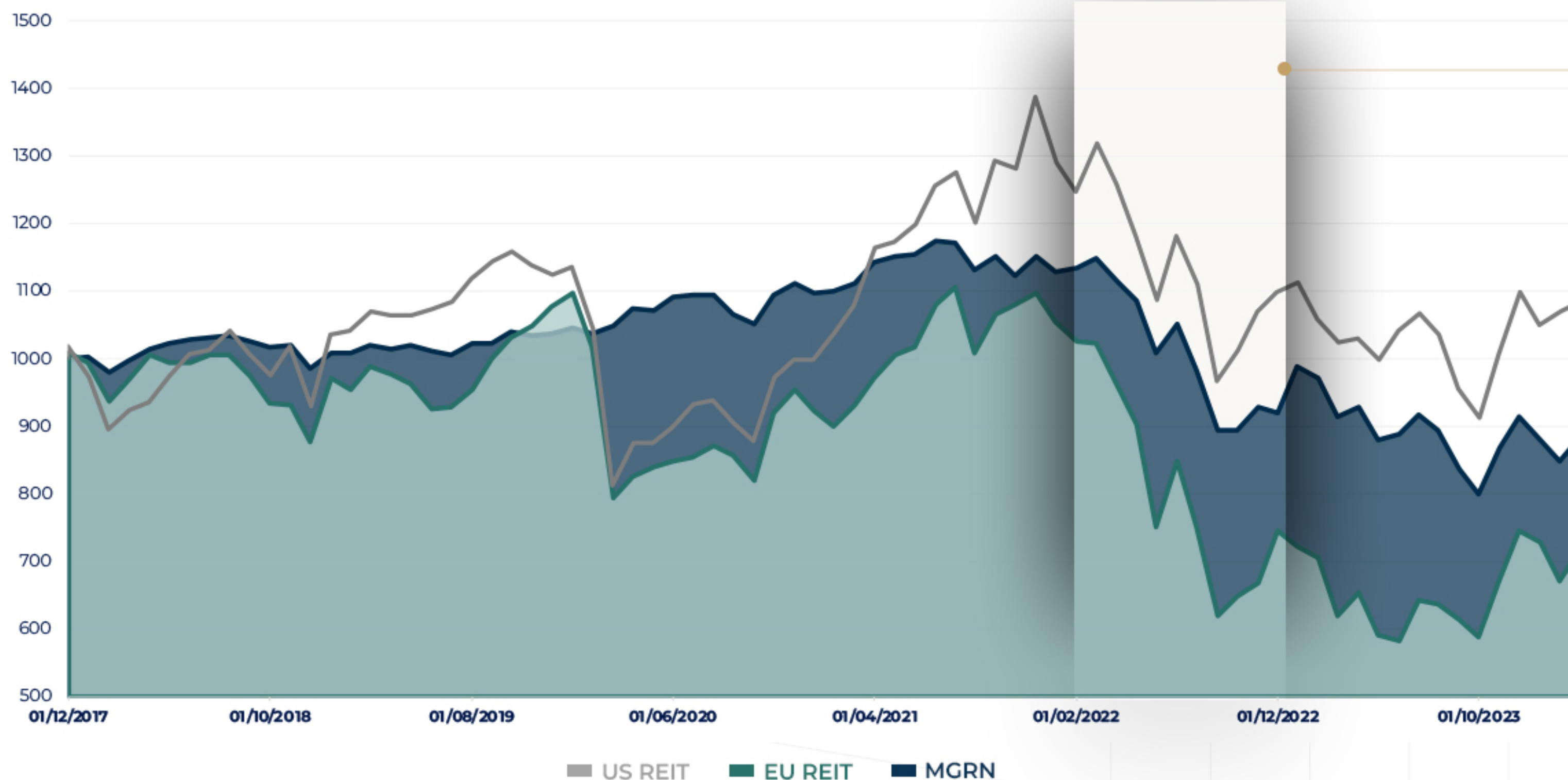


# Otoczenie i stopy zwrotu

MOUNT GLOBALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI FIZ

# MGRN FIZ na tle REIT-ów

Wycena Mount Globalnego Rynku Nieruchomości FIZ (MGRN) na tle indeksów amerykańskiego i europejskiego



Rok 2022 był największym kryzysem rynku REIT od 2008 roku.

Wzrost stóp procentowych w największych gospodarkach doprowadził do przecen na globalnym rynku REIT o niemal 30%.<sup>1</sup> Ceny spółek w wielu segmentach spadły o ponad 40%.

Obawy o kondycję sektora się jednak nie zmaterializowały. W latach 2022 i 2023 REIT-y zanotowały najwyższe gotówkowe zyski w historii.<sup>2</sup>

Mount Globalnego Rynku Nieruchomości zamortyzował część spadków i jest obecnie w dobrej pozycji aby wykorzystać zmianę trendu.

STOPY ZWROTU MGRN FIZ (31/03/2024)

1M	6M	2023	2022	2021
+4,1%	+5,5%	-0,57%	-20,2%	+3,74%

Wyniki inwestycyjne osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości. Inwestowanie wiąże się z ryzykiem utraty części lub całości wpłaconego kapitału.

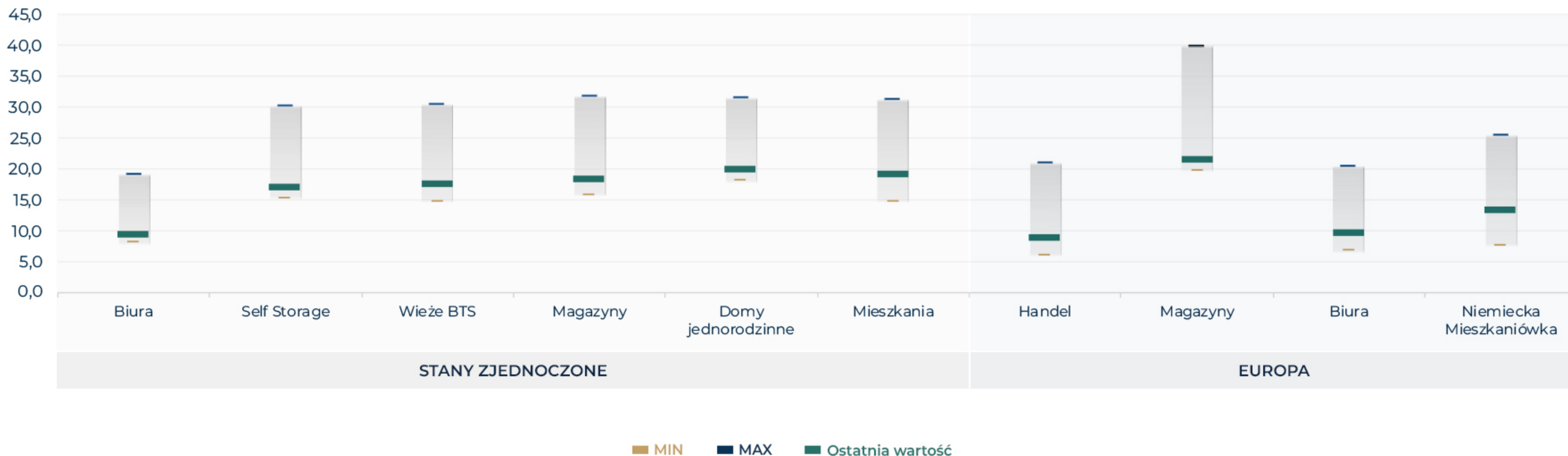
Przedstawione wyceny Mount Globalnego Rynku Nieruchomości FIZ są oficjalnymi wycenami statutowymi na koniec każdego miesiąca kalendarzowego do 31.03.2024.

EU REIT reprezentowane są przez indeks Stoxx600 Real Estate, US REIT reprezentowane są przez indeks Dow Jones US Real Estate

1. Zmiana ceny S&P Global REIT Index wyniosła -29%

Wyprzedanie sektora w 2022 roku doprowadziło w konsekwencji do spadku wycen większości sektorów, zdecydowanie poniżej długoletnich średnich.

Wyceny mnożnikowe dla wybranych sektorów, P/FFO, zakres z ostatnich 10 lat



Opracowanie własne na podstawie danych LSEG Eikon. Stan na dzień 11.03.2024.

Wskaźnik kalkulowany jako równoważona średnia wskaźników dla spółek wchodzących w skład danego segmentu. Wysokość wskaźników dla spółek kalkulowana jest jako iloraz ostatniej ceny zamknięcia z dnia poprzedzającego dzień kalkulacji oraz prognozowanej wartości NTM FFO (zgodnie z metodologią LSEG Eikon)

Wartości Maks. oraz Min. odpowiadają największej i najmniejszej obserwacji w oknie składającym się z 40 kwartałów kalendarzowych poprzedzających dzień kalkulacji.

# Wybrane istotne czynniki ryzyka

## Ryzyko rynkowe

Ryzyko wynikające z faktu, że ceny papierów wartościowych na giełdzie lub rynku, na którym są notowane, w większym lub mniejszym stopniu podlegają zmianom w zależności od ogólnej sytuacji na rynku, czyli od stanu koniunktury giełdowej. Pogorszenie się koniunktury giełdowej może prowadzić do spadku cen większości notowanych papierów wartościowych, co z kolei może wpływać na spadki wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu. Ryzyko rynkowe może wynikać zarówno ze zmiany sytuacji makroekonomicznej kraju emitenta, perspektyw branży w której operuje, jak również być ryzykiem specyficznym danego emitenta (wynikającym w szczególności z czynników takich jak: jakość produktu i biznesu, skala działania i jego wielkość, jakość zarządu, struktura akcjonariatu, polityka dywidendowa, regulacje prawne oraz przejrzystość działania). Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako wysokie. Emitent ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka na Emitenta i papiery wartościowe objęte Prospektem jako średni.

## Ryzyko rynku akcji

Ryzyko to występuje w odniesieniu do lokat Funduszu mających za przedmiot akcje. Koniunktura na rynku akcji może podlegać znaczącym wahaniom zarówno z powodów fundamentalnych (ryzyko otoczenia makroekonomicznego) jak i z przyczyn o charakterze technicznym (np. aktywność krótkoterminowa). Niekorzystne zmiany koniunktury mogą mieć negatywny wpływ na stopę zwrotu z lokaty na rynku akcji, a tym samym na wartość Certyfikatów. Ponieważ Fundusz może lokować swoje Aktywa na zagranicznych rynkach akcji, ryzyko rynku akcji obejmuje również ryzyko związane ze zmianami koniunktury giełdowej na tych rynkach. Występowanie dodatniej korelacji pomiędzy zachowaniem się rynków akcji w poszczególnych krajach powoduje, że dywersyfikacja pomiędzy rynkami akcji różnych krajów nie pozwala na całkowite wyeliminowanie globalnego ryzyka rynku akcji.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako wysokie. Emitent ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka na Emitenta i papiery wartościowe objęte Prospektem jako średni.

## Ryzyko specyfiki rynku nieruchomości

Aktualna koniunktura na rynku nieruchomości w znacznym stopniu uzależniona jest od kluczowych czynników o podłożu prawno-ekonomicznym takich jak m.in.:

- 1) sytuacja na rynku stopy procentowej i kredytów hipotecznych, dostępności finansowania
- 2) zmiany w zakresie inflacji, kursów walutowych,
- 3) obowiązujące regulacje odnoszące się do opodatkowania obrotu nieruchomościami.

Z powyższego katalogu za szczególnie istotne należy uznać ryzyko podatkowe, w tym w odniesieniu do podmiotów z Unii Europejskiej z uwagi na to, że system podatkowy państw członkowskich Unii Europejskiej (włączając w to polski system podatkowy), podlega pod porządek prawny Unii Europejskiej i ulega nieustannym zmianom, które mogą w negatywny sposób wpłynąć na rentowność inwestycji Funduszu, a w konsekwencji przyczynić się do spadku wartości Certyfikatów.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako średnie. Emitent ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka na Emitenta i papiery wartościowe objęte Prospektem jako średni.

# Wybrane istotne czynniki ryzyka

## Ryzyko stóp procentowych

Jednym z najważniejszych aspektów ryzyka stóp procentowych jest odwrotna zależność pomiędzy wartością stałokuponowych instrumentów dłużnych (np. dłużne papiery wartościowe, instrumenty rynku pieniężnego), a poziomem stóp procentowych. Oznacza to, że wzrost stóp procentowych przełoży się na spadek wartości lub cen takich instrumentów, co może mieć niekorzystny wpływ na wartość lokat Funduszu, a tym samym na Wartość Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny.

Ryzyko stóp procentowych nie ogranicza się w przypadku Funduszu wyłącznie do krajowych stóp procentowych. Z uwagi na fakt, że Fundusz może lokować swoje Aktywa w instrumenty dłużne denominowane w walutach obcych, ryzyko to obejmuje również zagraniczne stopy procentowe. Jeżeli Fundusz zaciągnie zobowiązania, które będą oprocentowane według stopy zmiennej, to wzrost stóp procentowych może mieć niekorzystny wpływ na wysokość odsetek płaconych od zobowiązań Funduszu, a tym samym na Wartość Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny.

W kontekście inwestycji Aktywów Funduszu w instrumenty finansowe o charakterze udziałowym ryzyko stóp procentowych stwarza zagrożenie w obszarze sytuacji finansowej emitenta. Wzrost stóp procentowych może doprowadzić do obniżenia lub nawet utraty płynności emitenta w efekcie zwiększenia się kosztów obsługi długu lub niemożności pozyskania niezbędnego finansowania na cele istotne z punktu widzenia emitenta.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako średnie. Emitent ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka na Emitenta i papiery wartościowe objęte Prospektem jako średni.

## Ryzyko związane z inwestowaniem w Instrumenty Pochodne

Przedmiotem lokat Funduszu mogą być Instrumenty Pochodne, w tym również Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne. Wykorzystanie Instrumentów Pochodnych, w tym Niewystandaryzowanych Instrumentów Pochodnych wiąże się w szczególności z następującymi rodzajami ryzyka:

- 1. ryzyko rynkowe bazy** – związane z niekorzystnymi zmianami poziomu lub zmienności kursów, cen lub wartości instrumentów będących bazą danego Instrumentu Pochodnego lub Niewystandaryzowanego Instrumentu Pochodnego;
- 2. ryzyko kontrahenta** - ryzyko spadku Wartości Aktywów Netto Funduszu w wyniku braku wywiązania się ze zobowiązań przez strony umów, z którymi Fundusz będzie dokonywał transakcji mających za przedmiot Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne, przy czym wartość ryzyka kontrahenta stanowi wartość ustalonego przez Fundusz niezrealizowanego zysku na transakcjach z tym kontrahentem, których przedmiotem są Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne;
- 3. ryzyko płynności** - ryzyko braku możliwości (w odpowiednio krótkim okresie czasu) zamknięcia pozycji na Instrumentach Pochodnych bez znaczącego negatywnego wpływu na Wartość Aktywów Netto Funduszu;
- 4. ryzyko dźwigni finansowej** – ryzyko to w przypadku nietrafnych decyzji inwestycyjnych o zastosowaniu Instrumentów Pochodnych lub Niewystandaryzowanych Instrumentów Pochodnych może prowadzić do zwielokrotnienia strat w porównaniu do pozostałych lokat Funduszu.

Materializacja powyższych ryzyk może negatywnie oddziaływać na wartość Certyfikatów. Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako średnie. Emitent ocenia poziom przewidywanego negatywnego wpływu ww. czynnika ryzyka na Emitenta i papiery wartościowe objęte Prospektem jako średni.

# Zastrzeżenia prawne

Niniejszy materiał został opracowany przez Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie („Mount TFI”), zgodnie ze stanem na dzień 04.04.2024r. Materiał ma charakter wyłącznie edukacyjno – informacyjny i stanowi wyraz własnych ocen, przemyśleń i opinii autorów. Niniejszy materiał nie stanowi oferty ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna lub sprzedaży jakiegokolwiek instrumentu finansowego lub inwestycyjnego lub ich emitentów. Podane informacje nie mogą być traktowane jako usługa doradztwa finansowego ani doradztwa inwestycyjnego lub innego typu doradztwa, w tym świadczenia pomocy prawnej lub podatkowej. Podane informacje nie stanowią oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego ani publicznego proponowania w rozumieniu ustawy o ofercie publicznej.

Informacje o Mount Globalnego Rynku Nieruchomości FIZ („Fundusz”) oraz o jego ryzyku inwestycyjnym zawarte są w prospekcie dostępnym na stronie internetowej [www.mounttfi.pl](http://www.mounttfi.pl)

Przed nabyciem certyfikatów inwestycyjnych należy zapoznać się statutem, prospektem oraz z dokumentem zawierającym kluczowe informacje – w szczególności w zakresie prowadzonej polityki inwestycyjnej, ryzyk oraz pobieranych opłat i ponoszonych kosztów. Prospekt Funduszu wraz z dokumentami Funduszu znajduje się na stronie internetowej Mount TFI S.A. w odpowiedniej zakładce. Mount TFI S.A. oraz fundusze inwestycyjne zarządzane przez Mount TFI S.A. nie gwarantują osiągnięcia celów inwestycyjnych funduszy. Wszelkie informacje dotyczące planów, oczekiwań, strategii, czy polityki inwestycyjnej co do przyszłości, stanowią odzwierciedlenie wiedzy i oczekiwań zarządzającego na moment sporządzenia niniejszego dokumentu, w związku z czym mogą one ulec wielokrotnej zmianie w zależności od rozwoju sytuacji na rynkach finansowych. Przedstawione informacje nie mają wpływu na przyszłe zachowania rynku i zdarzenia, które mogą ukształtować się w odmienny sposób. Autorzy niniejszej publikacji oraz Mount TFI S.A. dołożyli należytej staranności w celu zapewnienia, aby zawarte w niej informacje były rzetelne i oparte na wiarygodnych źródłach. Niemniej jednak autorzy niniejszej publikacji oraz Mount TFI S.A. nie ponoszą odpowiedzialności za prawdziwość i kompletność informacji, ani za wszelkie szkody mogące powstać w wyniku wykorzystania niniejszej publikacji lub zawartych w niej informacji.

Pragniemy zwrócić uwagę na fakt, że Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia określonych wyników inwestycyjnych, wartość jego aktywów może podlegać istotnym zmianom i nie można wykluczyć, że inwestycja w certyfikaty inwestycyjne przyniesie stratę części albo nawet całości zainwestowanych środków. Indywidualna stopa zwrotu uczestnika Funduszu nie jest tożsama z wynikami inwestycyjnymi Funduszu i jest uzależniona od dnia nabycia lub umorzenia certyfikatów inwestycyjnych przez Fundusz oraz od poziomu pobranych opłat manipulacyjnych, w tym opłat za wykupienie certyfikatów inwestycyjnych. Przyszłe wyniki podlegają opodatkowaniu, które zależy od sytuacji osobistej każdego Uczestnika i które może ulec zmianie w przyszłości. Certyfikaty inwestycyjne emitowane przez Fundusz są produktem, który jest skomplikowany i może być trudny do zrozumienia. Aby uzyskać więcej informacji, należy zapoznać się statutem, prospektem oraz z dokumentem zawierającym kluczowe informacje – w szczególności w zakresie prowadzonej polityki inwestycyjnej, ryzyk oraz pobieranych opłat i ponoszonych kosztów. Fundusz został zaklasyfikowany do klasy ryzyka 4 na podstawie Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/653 z dnia 8 marca 2017 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1286/2014. Sklasyfikowaliśmy ten produkt jako 4 na 7, co stanowi średnią klasę ryzyka. Oznacza to, że potencjalne straty wskutek przyszłych wyników oceniane są jako średnie, a złe warunki rynkowe mogą wpłynąć na zdolność Funduszu do wypłacenia Uczestnikowi pieniędzy.

Źródła wskazane bezpośrednio przy podanych danych lub obliczenia własne Mount TFI na podstawie informacji publicznie dostępnych. Dane wykorzystane przy tworzeniu materiału pochodzą ze źródeł uważanych przez Mount TFI za wiarygodne, lecz nie istnieje gwarancja, iż są one kompletne, dokładne i odzwierciedlają stan faktyczny. Pomimo dołożenia należytej staranności przy sporządzaniu niniejszego dokumentu Mount TFI nie może zapewnić, że prezentowane opinie okażą się trafne, a sytuacja na rynku nie ulegnie zmianie, w szczególności w zakresie określonych instrumentów finansowych.

Wszelkie prawa autorskie, znaki towarowe i inne prawa własności intelektualnej pozostają przy Mount TFI lub jego licencjodawcach, i są chronione przez prawo autorskie oraz inne prawa i postanowienia układów międzynarodowych. Żadna z części tego materiału nie może być kopiowana lub przekazywana nieupoważnionym osobom. Dokument ten nie może być odtwarzany lub przetrzymywany w jakimkolwiek systemie odtwórczym: elektronicznym, magnetycznym lub innym. Wykorzystywanie tego dokumentu przez osoby nieupoważnione lub działające niezgodnie z powyższymi zastrzeżeniami bez pisemnej zgody Mount TFI lub w inny sposób naruszające przepisy prawa autorskiego może być powodem wystąpienia z odpowiednimi roszczeniami.

Mount TFI prowadzi działalność na podstawie zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 28.04.2009 r. Organem nadzoru dla Mount TFI jest Komisja Nadzoru Finansowego.

Mount TFI S.A. udostępnia niniejszą publikację nieodpłatnie. Mount TFI S.A. informuje, że z każdą inwestycją związane jest ryzyko.

MOUNT Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa, zarejestrowane jest w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000290519, kapitał zakładowy 4.230.900,00 zł (w całości opłacony), NIP 1080003715, REGON: 141035638, [www.mounttfi.pl](http://www.mounttfi.pl).



 MOUNT TFI

MOUNT TOWARZYSTWO FUNDUSZY INWESTYCYJNYCH SPÓŁKA AKCYJNA

Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa, Polska  
KRS: 0000290519 / REGON: 141035638 / NIP: 1080003715

[reit.mounttfi.pl](http://reit.mounttfi.pl)