



I. Definicje

definicje	Ustawa	ustawa o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, Dz.U. 2004 nr. 146, poz. 1546, z dnia 27/05/2004 r. z późniejszymi zmianami;
	KC	Ustawa Kodeks Cywilny, Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93 z dnia 23/04/1964 r. z późniejszymi zmianami;
	KSH	Kodeks Spółek Handlowych, Dz.U. 2000 nr 94 poz. 1037 z dnia 15/09/2000 r. z późniejszymi zmianami;
	ASI	ASI Deweloperskie spółka akcyjna, z siedzibą w Katowicach (40-265) przy ul. Murckowskiej 14c, będąca Alternatywną Spółką Inwestycyjną w rozumieniu Ustawy;
	Polityka Inwestycyjna	Niniejsza polityka inwestycyjna, określająca sposób lokowania aktywów ASI;
	Strategia Inwestycyjna	Zgodny z Polityką Inwestycyjną dokument dopełniający postanowienia Polityki Inwestycyjnej;
	Spółka Portfelowa	wszelkie spółki kapitałowe oraz osobowe, w których ASI posiada udziały, akcje lub inne właścicielskie prawa majątkowe lub wierzytelności;
	Zespół Zarządzający	zespół ASI oraz zewnętrzne podmioty świadczące na rzecz ASI usługi w zakresie: zarządczym, doradczym oraz administarcyjno – organizacyjnym;



II. Cel inwestycyjny

cel inwestycyjny	1. Cel inwestycyjny: a. Wyłącznym przedmiotem działalności ASI jest: zbieranie aktywów od wielu inwestorów, a następnie ich lokowanie w interesie tych inwestorów oraz zarządzanie alternatywną spółką inwestycyjną. b. Celem inwestycyjnym ASI jest zwiększanie wartości jej aktywów poprzez wzrost łącznej wartości lokat oraz uzyskiwanie: dywidend, odsetek z lokat i innych przychodów z lokat; c. W celu zwiększenia wartości inwestowanych środków, ASI może: reinwestować zyski osiągnięte z zakończonych inwestycji, pozyskiwać kapitał poprzez podwyższenie kapitału akcyjnego w drodze emisji nowych akcji oraz zaciągać zobowiązania; d. Cel inwestycyjny realizowany jest zgodnie z Polityką Inwestycyjną, Strategią Inwestycyjną oraz wewnętrznymi procedurami ASI; e. Realizując Politykę Inwestycyjną i Strategię Inwestycyjną ASI nie gwarantuje osiągnięcia celu inwestycyjnego, a inwestycja w ASI oznacza fundamentalne ryzyko utraty części lub całości powierzonych środków.
Zarządzający	2. ASI dąży do osiągnięcia Celu inwestycyjnego przy wykorzystaniu unikatowych zasobów Zespołu Zarządzającego: a. ogólnopolskiej sieci pośredników, partnerów biznesowych oraz narzędzi, pozwalających na pozyskiwanie z rynku atrakcyjnych przedsięwzięć i okazji inwestycyjnych; b. wewnętrznego oraz zewnętrznego zespołu prawnego, prowadzący dwuetapową analizę prawną każdego przedsięwzięcia; c. doświadczenia analitycznego Zespołu Zarządzającego w zakresie analizy: biznesowej, budowlanej, technicznej oraz finansowej.
kategorie aktywów	3. ASI może lokować aktywa w: a. udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością oraz ogół praw i obowiązków wspólnika w spółkach osobowych; b. akcje, prawa do akcji, prawa poboru spółek akcyjnych, warianty subskrypcyjne; c. wierzytelności pieniężne spółek prawa handlowego oraz osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, wyłącznie na cel gospodarczy; d. obligacje korporacyjne; e. instrumenty finansowe w rozumieniu ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, wyłącznie w kontrakty terminowe Forward celu zabezpieczenia ryzyka walutowego; f. bankowe lokaty pieniężne, obligacje skarbowe lub bony skarbowe, wyłącznie w okresie, kiedy środki przeznaczone na inwestycje nie zostały zaalokowane. ASI nie może bezpośrednio nabywać nieruchomości lub udziału w nieruchomości.
oświadczenia	4. Oświadczenia formalne: a. Podstawowymi i przeważającymi aktywami, w które ASI zamierza dokonywać lokat będą: udziały i akcje niepublicznych spółek krajowych; b. ASI może udzielać pożyczek, poręczeń i gwarancji wyłącznie Spółkom Portfelowym. ASI nie może lokować kapitału w wierzytelności konsumenckie; c. ASI nie będzie prowadziła jakiejkolwiek działalności: handlowej, przemysłowej bądź usługowej; d. ASI będzie powstrzymywać się od inwestycji mających na celu zwiększenie ekspozycji ASI, o której mowa w art. 2 pkt 42a Ustawy, tj. w szczególności inwestycji w instrumenty pochodne lub prawa majątkowe, o których mowa w art. 145 ust. 1 pkt 6 Ustawy albo instrumenty pochodne właściwe AFI, o których mowa w art. 2 pkt 20a Ustawy.

dźwignia	5. Zarówno ASI, jak i Spółki Portfelowe mogą korzystać z finansowania dłużnego dla realizacji Celu Inwestycyjnego. Dopuszczalna wysokość zaciąganych kredytów i pożyczek wynosi 400% Wartości Aktywów Netto. Do limitu dźwigni nie wlicza się pożyczek od inwestorów, które będą konwertowane na akcje ASI przy okazji najbliższej emisji akcji ASI. Limity ekspozycji dla różnych form finansowania dłużnego oraz zasady polityka w zakresie stosowania dźwigni finansowej opisana jest w Strategii Inwestycyjnej.
----------	---

III. Założenia doboru lokat

dobór lokat	6. Założenia doboru lokat: a. Zarządzający będzie dokonywał doboru aktywów indywidualnie, jednak zgodnie z Polityką Inwestycyjną i Strategią Inwestycyjną, uwzględniając specyfikę danej inwestycji, mając na celu maksymalizację wartości aktywów przy jednoczesnej minimalizacji ryzyka inwestycyjnego oraz zachowania płynności ASI; b. Prowadząc działalność operacyjną, ASI koncentruje się na lokowaniu swoich aktywów w przedsięwzięcia deweloperskie, starając się wyszukiwać z rynku przedsięwzięcia, w których objęcie praw majątkowych może być realizowane poniżej ich wartości rynkowej.
sektory	7. ASI może lokować aktywa w sektorach: a. deweloperskim; b. nieruchomościowym; c. budowlanym; d. Odnawialnych Źródeł Energii; e. ponadto ASI może realizować operacje techniczne w oparciu o instrumenty finansowe.
zasięg	8. Zasięg geograficzny działalności inwestycyjnej ASI jest ograniczony do terytorium Rzeczypospolitej Polski oraz jej pasa przygranicznego, o szerokości 100 km, z wyłączeniem: Rosji oraz Białorusi. Działalność inwestycyjna ASI nie może być prowadzona na terytorium kraju, w którym prowadzone są działania wojenne lub wrogie albo w którym jest stan wojny domowej.
waluta	9. Podstawową walutą, w jakiej ASI lokuje swoje aktywa jest polski złoty (PLN). a. Inwestycje denominowane w euro dopuszczalne są jedynie w sytuacji, kiedy jest to uzasadnione specyfiką danej inwestycji: lokalizacją przedsięwzięcia lub walutą transakcji w EUR; b. w zakresie inwestycji w pasie przygranicznym Ukrainy (po zakończeniu konfliktu zbrojnego) dopuszczalne są inwestycje w: walucie lokalnej lub dolarach amerykańskich. Łączna ekspozycja na waluty obce nie może przekroczyć 40% aktywów ASI.
kryteria ogólne	10. ASI będzie lokowała aktywa w oparciu o następujące kryteria ogólne: a. kryterium przejrzystości: w oparciu o rzetelnie przygotowane dokumenty przedstawiające, pełny i wyczerpujący stan przedsięwzięcia oraz sytuacji osób w nie zaangażowaną; b. kryterium atrakcyjności: selekcionując realizowane przedsięwzięcia pod kątem ich atrakcyjności dla docelowego odbiorcy produktu deweloperskiego, maksymalizując potencjału zysku i minimalizując okres ich sprzedaży; c. kryterium efektywności: zapewniając stosowny nadzór nad aktywami ASI po ich ulokowaniu, wpływając na efektywność, racjonalność oraz celowość kapitału ASI; d. kryterium płynności: mając na uwadze strukturę zobowiązań ASI oraz potencjałe dyspozycji inwestorów w zakresie umorzenia jednostek uczestnictwa; e. ograniczonego ryzyka inwestycyjnego, opierając się na najlepszej wiedzy dotyczącej analizowanych szans i zagrożeń przedsięwzięć inwestycyjnych.

kryteria szczegółowe	11. Kryteria doboru lokat w prawa majątkowe o <u>charakterze udziałowym</u> (§3 ust. a i b): - atrakcyjność realizowanego przedsięwzięcia dla końcowego odbiorcy oferowanego produktu; - kadra zarządzająca spółki, dotychczasowa działalność oraz charakter oferty (analiza biznesowa); - cash - flow przedsięwzięcia oraz potencjał zysku z inwestycji (analiza finansowa); - wartość rynkowa aktywów oraz aktywność lokalnego rynku nieruchomości (analiza techniczna); - ryzyka prawne związane z realizacją przedsięwzięcia (analiza prawna); - weryfikacja autonomii ekonomicznej osoby prawnej, w szczególności potwierdzenie braku transferu kapitałów ze spółki przez nierynkowe kontrakty handlowe (analiza detektywistyczna). 12. Kryteria doboru lokat w prawa majątkowe o <u>charakterze dłużnym</u> (§3 ust. c i d.): - atrakcyjność realizowanego przedsięwzięcia dla końcowego odbiorcy oferowanego produktu; - ryzyka prawne związane z realizacją przedsięwzięcia (analiza prawna); - wartość rynkowa aktywów oraz chłonność lokalnego rynku nieruchomości (analiza techniczna); - kadra zarządzająca spółki, dotychczasowa działalność oraz charakter oferty (analiza biznesowa); - potwierdzenie zdolności spółki do spłaty zobowiązania ze sprzedaży (analiza finansowa); - weryfikacja sytuacji prawnej oraz finansowej podmiotów powiązanych osobowo oraz kapitałowo z udziałowcami oraz kadra zarządzającą spółki (analiza detektywistyczna). 13. Kryteria doboru lokat w instrumenty finansowe o <u>charakterze technicznym</u> (§3 ust. e i f.): - struktura zewnętrznych zagrożeń rynkowych na portfel ASI; - cash - flow ASI; - koszty instrumentów finansowych oraz rentowności depozytów; - ryzyko instrumentów finansowych.
struktura ryzyka	14. W procesie budowania portfela aktywów, ASI dołoży wszelkich starań w celu ograniczenia: - ryzyka prawnego: w szczególności ryzyka decyzji administracyjnych oraz ryzyka wad prawnych nieruchomości; - ryzyka operacyjnego realizacji procesu budowlanego. 15. Profil działalności inwestycyjnej ASI charakteryzuje się wysoką ekspozycją na: - ryzyko płynności: będące efektem ograniczonej możliwości wyjścia z poszczególnych przedsięwzięć przed ich komercjalizacją; - ryzyko stopy procentowej: będące efektem silnej korelacji pomiędzy popytem na produkty oferowane przez Spółki Portfelowe a wysokością stopy referencyjnej; - ryzyko związane z koncentracją rynków: będące efektem wąskiego zakresu specjalizacji ASI.

IV. Zasady dywersyfikacji lokat

ogólne zasady dywersyfikacji	16. Ogólne zasady dywersyfikacji lokat: - Podstawowymi kategoriami lokat służącymi do budowy portfela inwestycyjnego są: udziały, akcje oraz wierzytelności pieniężne osób prawnych. W ujęciu strategii długoterminowej celem jest, aby ich udział w portfelu ASI wynosił co najmniej 80% aktywów; - ASI będzie dążyć do maksymalizacji udziału lokat o charakterze udziałowym (w rozumieniu §3 ust. a i b.), jednakże ich udział będzie zależeć od oceny perspektyw koniunktury przez ASI; - ASI będzie dążyć do limitu zaangażowania kapitałowego w jedno przedsięwzięcie na poziomie nie przekraczającym 10% aktywów ASI; - łączna wartość inwestycji dokonanej w jedno przedsięwzięcie nie powinna przekroczyć kwoty 2.500.000 EURO, chyba że Rada Nadzorcza ASI, w formie uchwały wyrazi zgodę na przekroczenie tego poziomu. Powyższego ograniczenia nie stosuje się do papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa, Narodowy Bank Polski lub Bankowy Fundusz Gwarancyjny; - W zakresie niezbędnym do zaspokojenia bieżących zobowiązań, ASI utrzymuje część swoich aktywów na rachunkach bankowych prowadzonych wyłącznie w bankach polskich.
------------------------------	---

struktura alokacji	17. Struktura alokacji: a. Lokaty w instrumenty o charakterze udziałowym (§3 ust. a i b) będą stanowić 50% – 100% aktywów; b. Lokaty w instrumenty o charakterze dłużnym (§3 ust. c i d) będą stanowić 0% – 50% aktywów; c. Lokaty w instrumenty o charakterze technicznym (§3 ust. e i f) będą stanowić 0% – 20% aktywów; d. Lokaty w jedno przedsięwzięcie nie powinny przekroczyć 20% aktywów; e. Lokaty w walucie PLN będą stanowić 60% - 100% aktywów; f. Lokaty w walucie obcej będą stanowić 0% - 40% aktywów. W związku z trudnością określenia zasad dywersyfikacji lokat w okresie początkowym, kiedy to ilość inwestycji będzie stosunkowo niewielka, w okresie pierwszych dwóch lat obrachunkowych struktura alokacji dla każdego typu lokat może stanowić 0 – 100% aktywów.
--------------------	---

V. Ryzyka

ryzyka natury ogólnej	18. Z inwestycją w ASI związane są w szczególności następujące rodzaje ryzyk natury ogólnej: a. Ryzyko gospodarcze i polityczne: rozumiane jako ryzyko interwencji przedstawicieli rządów w działalność gospodarki lub w poszczególne sektory, i w konsekwencji możliwość podjęcia niekorzystnych, nieprzewidywalnych dla inwestora decyzji, w tym decyzji politycznych zmieniających otoczenie biznesowe i zasady prowadzenia działalności. W szczególności obejmuje ono: wprowadzenie ograniczenia w zakresie nabywania nieruchomości, zmiany w systemie bankowym, zmiany prawa podatkowego, odmowy lub zawieszenia spłaty zobowiązań instytucji państwowych, restrykcje importowe, zakaz transferów finansowych lub ich ograniczenie; b. Ryzyko ogólnorynkowe: rozumiane jako ryzyko wynikające z faktu, że wartość aktywów podlega ogólnym tendencjom rynkowym panującym w kraju i na świecie; c. Ryzyko związane z dywersyfikacją lokat: ryzyko polegające na braku możliwości odpowiedniego zdywersyfikowania lokat ze względu na ograniczenia sektorowe oraz geograficzne ASI; d. Ryzyko związane z koncentracją aktywów lub rynków: ryzyko to związane jest z nadmiernym zaangażowaniem w jeden lub kilka przedsięwzięć, co może spowodować skumulowaną stratę w przypadku utraty rentowności na danych przedsięwzięciach; e. Ryzyko płynności: ryzyko polega na niemożności zbycia składników aktywów ASI po cenie odzwierciedlającej ich wartość w księgach ASI przed komercjalizacją przedsięwzięcia. Poszczególne składniki aktywów mogą charakteryzować się niską płynnością, tzn. konieczność ich zbycia lub nabycia w krótkim czasie może wiązać się z akceptacją ceny innej niż bieżąca wartość rynkowa; f. Ryzyko zmian stóp procentowych: polegająca na wzroście kosztów finansowych przedsięwzięć współfinansowanych ze środków kredytowych oraz ograniczeniu popytu na produkt deweloperski w efekcie utraty zdolności kredytowej; g. Ryzyko nieterminowej spłaty należności: ryzyko związane z możliwością trwałej lub czasowej utraty przez pożyczkobiorców oraz dłużników zdolności do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań.
ryzyka szczegółowe	19. Z inwestycją w ASI związane są w szczególności następujące rodzaje ryzyk szczegółowych: a. Ryzyko związane z przyjętą Polityką Inwestycyjną oraz Strategią Inwestycyjną: ASI będzie prowadziło działalność zgodnie z przyjętą Polityką Inwestycyjną oraz Strategią Inwestycyjną. Istnieje ryzyko, że taka działalność nie doprowadzi jednak do realizacji Celu Inwestycyjnego; b. Ryzyko przedłużającej się sprzedaży: realizowane przez ASI przedsięwzięcia będą komercjalizowane głównie poprzez sprzedaż konsumentom pojedynczych lokali mieszkalnych. Przedłużanie się okresu sprzedaży powoduje wzrost kosztów operacyjnych oraz kosztów finansowych, co przekłada się na utratę wartości Spółki Portfelowej; c. Ryzyko nieuczciwego kontrahenta: przy współrealizacji przedsięwzięć z innymi osobami fizycznymi oraz prawnymi, ASI narażone jest na ryzyko podjęcia współpracy z kontrahentami lub współnikami, których celem jest: oszustwo, wyłudzenie lub inne nieuczciwe działania, które mogą spowodować utratę wartości Spółki Portfelowej. Dodatkowo, osoby fizyczne jak i prawne współrealizujące przedsięwzięcie w wyniku działań własnych lub osób trzecich mogą zostać postawione w stan

restrukturyzacji i/lub upadłości, prowadzącej do przymusowego zakończenia realizowanego przedsięwzięcia;

- d. Ryzyko wad prawnych nieruchomości: nieruchomość jako przedmiot obrotu gospodarczego, może być obciążona wadami prawnymi, jak np. nieujawnione zobowiązania, nieujawnione decyzje administracyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości, brak należytego umocowania organu do zawarcia umowy nabycia nieruchomości, brak decyzji administracyjnej stanowiącej podstawę wzniesienia nieruchomości. Ujawnienie wad prawnych po zawarciu transakcji może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości, co w konsekwencji przełoży się na utratę wartości Spółki Portfelowej;
- e. Ryzyko wad technicznych nieruchomości, mogące skutkować koniecznością wykonania dodatkowych napraw, modernizacji wpływających na rentowność przedsięwzięcia, a w warunkach skrajnych nawet do konieczności wyburzenia budynku;
- f. Ryzyko wad prawnych spółki portfelowej: spółka posiadająca jako główny składnik aktywów nieruchomość, jako przedmiot obrotu gospodarczego, może być obciążona wadami prawnymi oraz nieujawnionymi zobowiązaniami, np. Ujawnienie takich wad prawnych lub zobowiązań po zawarciu transakcji zakupu spółki może skutkować istotnym spadkiem wartości spółki i zagrożeniem postępowaniami sądowymi.

