

OPIS POLITYKI INWESTYCYJNEJ
ALTERNATYWNEJ SPÓŁKI INWESTYCYJNEJ
INWESTYCJE POMORSKIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
POMORSKIE TERENY INWESTYCYJNE ASI SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

Niniejszy dokument stanowi opis polityki inwestycyjnej alternatywnej spółki inwestycyjnej Inwestycje Pomorskie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pomorskie Tereny Inwestycyjne ASI spółka komandytowo-akcyjna (dalej: „**ASI**”) [dalej: „**Polityka Inwestycyjna**”], która ma być zarządzana przez spółkę Inwestycje Pomorskie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (adres: ul. Jana Heweliusza 11/811, 80-890 Gdańsk), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, pod nr KRS: 0001071323, REGON: 527115175, NIP: 5833495577 (dalej: „**Zarządzający ASI**”).

Polityka Inwestycyjna została przygotowana w oparciu o brzmienie art. 70b ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2023 r., poz. 681 z późn. zm.) (dalej: „**UFI**”), w związku z brzmieniem art. 70zc ust. 2 UFI.

Ileokroć w niniejszym dokumencie jest mowa o **Zespole Zarządzającym** – rozumie się przez to zespół odpowiedzialny za zarządzanie środkami ASI zgodnie z jego Polityką Inwestycyjną i Strategią Inwestycyjną, w skład którego wchodzi członkowie zarządu Zarządzającego ASI oraz inne osoby w strukturze Zarządzającego ASI wskazane przez Zarząd Zarządzającego ASI.

§1 Cel inwestycyjny ASI oraz uwagi ogólne dotyczące opisu polityki inwestycyjnej ASI

1. Wyłącznym przedmiotem działalności Alternatywnej Spółki Inwestycyjnej zarządzanej przez Zarządzającego ASI, jest zgodnie z art. 8a ust. 3 UFI, zbieranie aktywów od wielu inwestorów w celu ich lokowania w interesie tych inwestorów, zgodnie z przyjętymi zasadami Polityki Inwestycyjnej. ASI będzie dążyć do zbudowania zdywersyfikowanego portfela inwestycji w oparciu o zasady przyjęte w Polityce Inwestycyjnej i Strategii Inwestycyjnej alternatywnej spółki inwestycyjnej Inwestycje Pomorskie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pomorskie Tereny Inwestycyjne ASI spółka komandytowo-akcyjna (dalej: „**Strategia Inwestycyjna**”).
2. Głównym celem inwestycyjnym ASI jest dokonywanie inwestycji w przedsięwzięcia prowadzące do wygenerowania zysku z zainwestowanych środków, przy jednoczesnym wsparciu realizacji Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego w szczególności w zakresie rozwoju oferty dla nowych i obecnych w regionie inwestorów („**Cel Inwestycyjny**”).
3. Cel Inwestycyjny ASI będzie realizowany poprzez dostarczenie finansowania spółkom posiadającym tereny (nieruchomości gruntowe) inwestycyjne na terenie województwa pomorskiego w celu ich podziału lub scalenia lub uzbrojenia oraz komercjalizacji. Realizując Cel Inwestycyjny, ASI działać będzie w imieniu własnym i na własną rzecz, a decyzje o sposobie lokowania zgromadzonych aktywów podejmowane będą zgodnie z przepisami UFI, tak aby osiągnąć maksymalną wartość zgromadzonych aktywów przez ASI przy zachowaniu najwyższego,

typowego dla tych aktywów stopnia ich bezpieczeństwa, na podstawie określonego poziomu ryzyka inwestycyjnego.

4. Realizując swoją Politykę Inwestycyjną ASI nie gwarantuje osiągnięcia Celu Inwestycyjnego.

§2 Typy i rodzaje papierów wartościowych i innych praw majątkowych będących przedmiotem lokat ASI

1. ASI będzie lokować aktywa w:
 - 1) akcje spółek akcyjnych lub prostych spółek akcyjnych z siedzibą w województwie pomorskim, wyemitowane na podstawie właściwych przepisów prawa;
 - 2) udziały spółek z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w województwie pomorskim, utworzone na podstawie właściwych przepisów prawa;
 - 3) pożyczki w rozumieniu art. 720 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (w tym pożyczki konwertowane na akcje lub udziały, o których mowa w pkt. 1-2 powyżej),
 - 4) depozyty lub lokaty bankowe.

§3 Kryteria doboru lokat

1. Ogólne kryteria doboru lokat

- 1) ASI będzie dokonywała doboru lokat kierując się zasadą maksymalizacji wartości aktywów wchodzących w skład portfela inwestycyjnego ASI, przy uwzględnieniu adekwatnego ryzyka inwestycyjnego.
- 2) Inwestycje ASI, z zastrzeżeniem §2 ust. 1 pkt 3 i 4 Polityki Inwestycyjnej, będą dokonywane w we wskazane w §2 ust. 1 pkt 1-2 Polityki Inwestycyjnej instrumenty udziałowe spółek, w szczególności spółek celowych (SPV) posiadających na terenie województwa pomorskiego tereny (nieruchomości gruntowe) inwestycyjne:
 - a) wymagające szeroko rozumianego uzbrojenia lub budowy infrastruktury niezbędnej do przeprowadzenia komercjalizacji lub
 - b) podziału lub scalenia, w tym nabycia nowego gruntu oraz;
 - c) posiadające potencjał do komercjalizacji.
- 3) Podejmując decyzje odnośnie do inwestycji wskazanych w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 powyżej, ASI będzie kierować się następującymi kryteriami doboru lokat:
 - a) potencjał ekonomiczny projektu gospodarczego w zakresie komercjalizacji terenu (nieruchomości gruntowej) inwestycyjnego;
 - b) potencjalne ryzyka prawne związane ze spółką i projektem gospodarczym w zakresie komercjalizacji terenu (nieruchomości gruntowej) inwestycyjnego;
 - c) potencjalne ryzyka finansowe związane ze spółką i projektem gospodarczym w zakresie komercjalizacji terenu (nieruchomości gruntowej) inwestycyjnego;

- d) możliwość weryfikacji i potwierdzenia stanu prawnego kluczowych umów dotyczących spółki lub terenu (nieruchomości gruntowej) inwestycyjnego przed dokonaniem inwestycji.
- 3a) Podejmując decyzje dotyczące inwestycji wskazanych w § 2 ust. 1 pkt 3 powyżej, ASI będzie kierować się następującymi kryteriami doboru lokat:
- a) pożyczka może być udzielona wyłącznie spółkom wchodzącym w skład portfela inwestycyjnego ASI,
 - b) pożyczka może zostać udzielona wyłącznie, gdy okaże się to niezbędne do zakończenia procesu komercjalizacji,
 - c) pożyczki mogą być zabezpieczone lub niezabezpieczone,
 - d) pożyczkobiorca nie może znajdować się w stanie upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji.
- 3b) Podejmując decyzje dotyczące inwestycji wskazanych w § 2 ust. 1 pkt 4 powyżej, ASI będzie kierować się następującymi kryteriami doboru lokat:
- a) oprocentowanie depozytów/lokat,
 - b) potrzeby płynnościowe ASI,
 - c) wiarygodność banku lub instytucji kredytowej.
- 4) Ponadto, ASI dokonywać będzie lokowania aktywów ASI kierując się zasadami:
- a) przejrzystości – na podstawie kryteriów ekonomicznych po przeprowadzeniu analizy opłacalności i ryzyka inwestycji, w szczególności na podstawie rzetelnie przygotowanej wyceny spółki, w tym w szczególności terenu (nieruchomości gruntowej) inwestycyjnego;
 - b) bezstronności;
 - c) jakości dokumentacji – z zapewnieniem realizacji inwestycji na podstawie właściwie opracowanej dokumentacji inwestycyjnej, zapewniającej stosowną ochronę praw ASI;
 - d) efektywności – zapewniając stosowny nadzór nad wykorzystaniem środków ASI w sposób efektywny, racjonalny i celowy, m.in. poprzez wykonywanie praw wynikających z udziałów / akcji, zapewnienie stosownych uprawnień w dokumentacji inwestycyjnej, a także udział osób wskazanych przez ASI w organach spółek, w które dokonuje inwestycji;
 - e) ograniczonego ryzyka inwestycyjnego - opierając się na najlepszej wiedzy dotyczącej analizowanych możliwości inwestycyjnych.
- 5) ASI przy dokonywaniu lokat, będzie uwzględniać także standardowe kryteria rynkowe, dotyczące:
- a) bieżącej sytuacji mikro- i makroekonomicznej oraz analizy trendów rynkowych obejmującej ocenę bieżącego cyklu koniunkturalnego w gospodarce;
 - b) oceny dotychczasowych wyników inwestycyjnych w porównaniu z poziomem podejmowanego ryzyka inwestycyjnego.

2. Szczegółowe kryteria doboru lokat

- 1) Tereny (nieruchomości gruntowe) inwestycyjne, stanowiące główne aktywo spółek portfelowych, będą musiały spełniać warunki umożliwiające ich komercjalizację.
- 2) Szczegółowe warunki i kryteria oceny zostaną określone w obowiązującej w ASI wewnętrznej metodyce oceny terenów (nieruchomości gruntowych) inwestycyjnych.

3. Progowe wartości inwestycji

- 1) Minimalna wartość inwestycji w jeden projekt inwestycyjny – 1 000 000,00 PLN.
- 2) Maksymalna wartość inwestycji w jeden projekt inwestycyjny – 10 000 000,00 PLN.
- 3) Maksymalna wartość pożyczki dla jednej spółki portfelowej – 1 000 000,00 PLN.
- 4) Maksymalny % objętych instrumentów udziałowych spółki portfelowej w ramach inwestycji – 75% akcji /udziałów.

4. Proces doboru lokat

- 1) Zgodnie z przyjętymi przez ASI standardami wynikającymi z wiedzy i doświadczenia Zespołu Zarządzającego, proces inwestycyjny uwzględniający wskazane powyżej kryteria doboru lokat jest złożony i obejmuje co do zasady następujące etapy:
 - a) poszukiwanie projektów inwestycyjnych, w zależności od poziomu gotowości:
 - spółek, których głównym aktywem jest teren (nieruchomość gruntowa) inwestycyjny;
 - terenów (nieruchomości gruntowych) inwestycyjnych z możliwością wniesienia aportem do utworzonej spółki celowej (SPV);
 - b) wstępną analizę projektów inwestycyjnych;
 - c) przygotowanie i podpisanie zestawienia kluczowych warunków biznesowych inwestycji (term sheet);
 - d) przeprowadzenie procesu badania inwestycji (due diligence) – technicznego, środowiskowego, prawnego i finansowego, w tym w szczególności:
 - pozyskanie operatu szacunkowego terenu (nieruchomości gruntowej) inwestycyjnego;
 - pozyskanie kosztorysu inwestorskiego inwestycji w zakresie podziału/scalenia i uzbrojenia terenu (nieruchomości gruntowej) inwestycyjnego;
 - opracowanie biznesplanu inwestycji, w tym harmonogramu inwestycji, kosztu funkcjonowania spółki w okresie inwestycyjnym, koncepcji komercjalizacji, analizy środowiskowej, analizy finansowej inwestycji;
 - e) ocena inwestycji przez Zespół Zarządzający i podjęcie decyzji inwestycyjnej;
 - f) akceptacja decyzji inwestycyjnej przez radę nadzorczą ASI;
 - g) uzgodnienie treści umowy inwestycyjnej oraz treści statutu/umowy spółki;

- h) zawarcie umowy inwestycyjnej;
 - i) w zależności od przypadku:
 - gdy tworzona będzie spółka celowa (SPV) - zawarcie umowy spółki / statutu;
 - gdy nastąpi nabycie akcji / udziałów w spółce – zmiany statutu / umowy spółki;
 - j) opłacenie wkładu;
 - k) w przypadku korzystania w instrumencie dłużnego (pożyczki), zawarcie umowy pożyczki;
 - l) nadzór nad realizacją projektu w zakresie podziału/scalania/uzbrojenia i wspieranie wzrostu wartości terenu (nieruchomości gruntowej) inwestycyjnego;
 - m) przygotowanie procesu komercjalizacji terenu (nieruchomości gruntowej) inwestycyjnego, w tym poszukiwanie nabywcy spółki celowej (SPV) / terenu (nieruchomości gruntowej) inwestycyjnego oraz negocjowanie umowy;
 - n) realizacja wyjścia z inwestycji.
- 2) W przypadku możliwości inwestycji w spółkę posiadającą grunt objęty zainteresowaniem ASI – inwestycja zasadniczo odbywać się będzie poprzez nabycie lub objęcie instrumentów udziałowych w spółce.
 - 3) W przypadku gdy nieruchomość będzie własnością osoby prywatnej – możliwa jest inwestycja polegająca na utworzeniu spółki, do której nieruchomość zostanie wniesiona aportem przez właściciela.

§4 Zasady dywersyfikacji lokat i inne ograniczenia inwestycyjne

- 1. Okres budowy portfela inwestycyjnego** - ASI zbuduje portfel inwestycyjny w terminie 3 lat od zakończenia pierwszej subskrypcji akcji po wpisie ASI do rejestru przedsiębiorców KRS.
- 2. Dywersyfikacja lokat** - ASI lokuje:
 - 1) do 100% wartości aktywów ASI w akcje spółek akcyjnych lub prostych spółek akcyjnych;
 - 2) do 100% wartości aktywów ASI w udziały spółek z ograniczoną odpowiedzialnością;
 - 3) do 20% wartości aktywów ASI w pożyczki dla spółek portfelowych,
 - 4) do 100% wartości aktywów ASI w depozyty lub lokaty bankowe.
- 3. Ograniczenia inwestycyjne** - Inwestycje ASI nie mogą być dokonywane celem finansowania, bezpośrednio ani pośrednio, następujących rodzajów działalności:
 - 1) budowy lub likwidacji elektrowni jądrowych;
 - 2) wytwarzania, przetwórstwa lub wprowadzania do obrotu tytoniu, wyrobów tytoniowych oraz papierosów elektronicznych;
 - 3) produkcji lub wprowadzania do obrotu napojów alkoholowych;
 - 4) produkcji lub wprowadzania do obrotu treści pornograficznych;

- 5) obrotu materiałami wybuchowymi, bronią i amunicją;
- 6) działalności dotyczącej gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych;
- 7) produkcji lub wprowadzania do obrotu środków odurzających, substancji psychotropowych lub prekursorów;
- 8) działalności IT w zakresie wspomagającym działalność określoną w punktach powyżej, tj. w zakresie w jakim aplikacje i inne rozwiązania informatyczne wspomagają lub ułatwiają prowadzenie działalności określonych w punktach powyżej;
- 9) inne działalności, które naruszają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa Unii Europejskiej.

4. Dopuszczalna wysokość kredytów i pożyczek zaciąganych przez ASI

- 1) ASI nie będzie pozyskiwać finansowania w formie zaciągania pożyczek i kredytów.
- 2) ASI nie będzie stosować dźwigni finansowej.

5. Depozyty lub lokaty bankowe

Depozyty lub lokaty bankowe zakładane będą dla aktywów, które nie będą zainwestowane zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1-3 lub służą zabezpieczeniu potrzeb płynnościowych, w szczególności na pokrycie zobowiązań. Depozyty oraz lokaty zakładane będą w bankach krajowych.

§5 Główne czynniki ryzyka związane z działalnością inwestycyjną ASI

1. Główne czynniki ryzyka związane z działalnością inwestycyjną ASI oraz sposoby ich ograniczania to:
 - 1) ryzyko kredytowe – ryzyko powstałe przede wszystkim w związku z ryzykiem niewypłacalności spółek, na które posiada ekspozycję ASI. Ryzyko to ograniczane jest przez system maksymalnych limitów zaangażowania inwestycji ASI w poszczególnych emitentów oraz możliwość udzielenia spółce portfelowej pożyczki wyłącznie w kwocie niezbędnej do zakończenia procesu komercjalizacji. Limity te podlegają bieżącej kontroli. Ponadto dokonanie danej inwestycji przez ASI poprzedza szczegółowa analiza potencjalnej inwestycji;
 - 2) ryzyko związane z brakiem płynności portfela inwestycyjnego – ryzyko to ograniczane jest w wyniku zastosowania okresu budowy portfela inwestycyjnego, po którym będą realizowane wyłącznie wyjścia z inwestycji oraz poprzez stosowanie zasad dywersyfikacji lokat wskazanych w §4 ust. 2 powyżej;
 - 3) ryzyko wystąpienia wad prawnych transakcji zawieranych przez ASI – ryzyko to ograniczane jest poprzez przeprowadzanie szczegółowych analiz przedinwestycyjnych, których wykonanie może być zlecone profesjonalnym podmiotom;
 - 4) ryzyko braku komercjalizacji terenu (nieruchomości gruntowej) inwestycyjnego – ryzyko to ograniczane jest poprzez określenie realnej koncepcji komercjalizacji już na etapie przygotowania do inwestycji;

- 5) ryzyko otoczenia makroekonomicznego – rozumiane przede wszystkim jako ryzyko gospodarczo - polityczne, ryzyko prania pieniędzy i finansowania terroryzmu, ryzyko międzynarodowe oraz ryzyko kontrahentów ASI. Ryzyko to będzie ograniczane poprzez przeprowadzanie przez Zespół Zarządzający analiz, w szczególności w zakresie zmian sytuacji rynkowej w branży i otoczeniu, w których działają podmioty wchodzące w skład portfela inwestycyjnego ASI;
 - 6) ryzyko środowiskowe - może obejmować tereny (nieruchomości gruntowe) inwestycyjne, które wymagają kosztownych działań rekultywacyjnych lub z którymi związane są ograniczenia dotyczące wykorzystania danej nieruchomości. Ryzyko będzie ograniczane poprzez wykonanie analizy historycznej terenu i określenie stopnia prawdopodobieństwa występowania zanieczyszczeń w gruncie.
2. Przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych ASI nie uwzględnia głównych niekorzystnych skutków decyzji inwestycyjnych dla czynników zrównoważonego rozwoju zgodnie z art. 4 w zw. z art. 7 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2088 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych (Dz. U. UE. L. z 2019 r. Nr 317, str. 1 z późn. zm.) [dalej: „**Rozporządzenie SFDR**”]. Jest to spowodowane ograniczoną dostępnością danych koniecznych do przeprowadzenia właściwej analizy skutków decyzji inwestycyjnych w tym zakresie, mając w szczególności na uwadze charakter prowadzonej działalności związany z inwestowaniem w instrumenty kapitałowe podmiotów nienotowanych w cenie giełdowej, których głównym składnikiem aktywów będą nieruchomości gruntowe wymagające szeroko rozumianego uzbrojenia lub budowy infrastruktury niezbędnej do przeprowadzenia komercjalizacji lub podziału lub scalenia, w tym nabycia nowego gruntu oraz posiadające potencjał do komercjalizacji. ZASI nie wyklucza brania w przyszłości pod uwagę niekorzystnych skutków decyzji inwestycyjnych dla czynników zrównoważonego rozwoju przy zarządzaniu ASI.
 3. Zgodnie z art. 6 ust. 1 Rozporządzenia SFDR ASI informuje, iż zgodnie z jego oceną negatywny wpływ ryzyk dla zrównoważonego rozwoju na wartość/ zwrot z inwestycji ASI będzie nieznaczący, z uwagi na:
 - 1) relatywnie niewielką skalę działalności prowadzonej przez ASI,
 - 2) obowiązek stosowania na etapie uzbrojenia lub budowy infrastruktury niezbędnej do przeprowadzenia komercjalizacji bezwzględnie obowiązujących przepisów w zakresie prawa budowlanego, które zobowiązuje odpowiednie organy/podmioty do analizy przedsięwzięcia pod kątem środowiskowym,
 - 3) planowane inwestowanie w przedsięwzięcia o znaczeniu podstawowym/ fundamentalnym dla funkcjonowania społeczności (w tym lokalnej), przez co inwestycje, jako przedsięwzięcia priorytetowe dla interesariuszy, pozostają poza obszarem wpływu przedmiotowych czynników – poza tymi wynikającymi wyłącznie z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
 4. Inwestycje ASI nie uwzględniają unijnych kryteriów dotyczącej zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej.