

27 lutego 2015 r.

Szanowni Państwo,

Przedstawiamy Państwu sprawozdanie finansowe **BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości** („Fundusz”) zarządzanego przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku wartość aktywów netto Funduszu wyniosła 273 mln PLN, natomiast łączna wartość aktywów netto wszystkich funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. wyniosła 2,9 mld PLN.

Wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny Funduszu w okresie sprawozdawczym spadła o 25,17%. Tym samym stopa zwrotu osiągnięta przez Fundusz od początku działalności wyniosła -17,40%.

Stan aktualny nieruchomości posiadanych przez spółki celowe Funduszu przedstawiono poniżej.

Nazwa spółki celowej	Nieruchomość
REF Sp. z o.o. 1 SKA	Marynarska Tower
REF Sp. z o.o. 2 SKA	Wynalazek
REF Sp. z o.o. 5 SKA	Marynarska 21
REF Sp. z o.o. 6 SKA	Eureka (projekt deweloperski)
REF Sp. z o.o. 9 SKA	Media Markt Katowice
REF Sp. z o.o. 11 SKA	Media Markt Chorzów
REF Sp. z o.o. 12 SKA	Carrefour Bolesławiec
REF Sp. z o.o. 17 SKA	Viking House
REF Sp. z o.o. 18 SKA	Centrum Krakowska 61
REF Sp. z o.o. 19 SKA	Renaissance Tower

Poniżej wskazano krótką charakterystykę ww. obiektów znajdujących się w portfelu nieruchomości zarządzanej przez Fundusz:

Budynek Marynarska Tower

Budynek biurowy położony w Warszawie przy ul. Marynarskiej 19A oferujący łącznie 6,1 tys. m² powierzchni użytkowej.

Budynek Wynalazek Tower

Obiekt biurowy zlokalizowany w Warszawie przy ul. Wynalazek 4 o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,3 tys. m².

BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA
Budynek North Gate
ul. Bonifraterska 17
00-203 Warszawa

tel.: +48 22 538 97 99
faks: +48 22 538 97 98
e-mail: info@bphtfi.pl
Internet: www.bphtfi.pl

KRS 0000002970
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Wysokość kapitału zakładowego 23.456.525,00 zł
Wysokość kapitału wpłaconego 23.456.525,00 zł
Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP) 527-21-53-832

Zarząd
Prezes Zarządu:
Piotr Karnkowski

Wiceprezes Zarządu:
Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu:
Aleksander Mokrzycki

Budynek Marynarska 21

Budynek biurowo-usługowy położony w Warszawie przy ul. Marynarskiej 21, który oferuje łącznie ponad 3,5 tys. m² powierzchni biurowej oraz usługowej.

Obiekt w Katowicach, Chorzowie i Bolesławcu

Obiekty handlowe położone w Katowicach, Chorzowie oraz Bolesławcu, których wyłącznymi najemcami są spółki Media Markt oraz Carrefour.

Budynek Viking House

Obiekt biurowy zlokalizowany w Warszawie przy ul. Pileckiego 63 o łącznej powierzchni najmu 3,8 tys. m².

Centrum Krakowska 61

Centrum handlowe przy Al. Krakowskiej 61 o łącznej powierzchni użytkowej prawie 80 tys. m². Fundusz kontynuuje projekt inwestycyjny zmierzający do uzyskania niezbędnych pozwoleń na rozbudowę centrum o dodatkową powierzchnię handlową około 20 tys. m².

Renaissance Tower

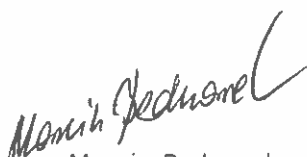
Budynek biurowy wraz z parkingiem wielopoziomowym położony w Warszawie przy ul. Skierniewickiej 10A oferujący ponad 17 tys. m² powierzchni biurowej.

Informujemy również, iż Fundusz, mając na uwadze zbliżającą się datę rozpoczęcia procesu likwidacji w prowadzi działania zmierzające do sprzedaży posiadanych aktywów w bieżącym roku, we współpracy z doradcą zewnętrznym, firmą DTZ Polska Sp. z o.o.

Dziękujemy za powierzenie swoich środków Funduszom zarządzanym przez nasze Towarzystwo i okazane w ten sposób zaufanie.



Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu



Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu



Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 roku, poz. 330, z późn. zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku „W sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych” (Dz. U. z 2007 r. Nr 249 poz. 1859).

Przedstawione sprawozdanie obejmuje:

- Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego,
- Zestawienie Lokat według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku o wartości 188 163 tys. zł, w tabeli głównej oraz w tabelach uzupełniających i dodatkowych,
- Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku wykazujący aktywa netto w wysokości 273 101 tys. zł,
- Rachunek wyniku z operacji za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku wykazujący ujemny wynik z operacji w wysokości 91 862 tys. zł,
- Zestawienie zmian w aktywach netto,
- Rachunek przepływów pieniężnych,
- Noty objaśniające,
- Informację dodatkową.

Warszawa, 27 lutego 2015 r.



Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu



Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu



Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości, dalej zwany Funduszem, działa zgodnie z ustawą z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. 2014 poz. 157) jako fundusz inwestycyjny zamknięty.

Fundusz jest zarządzany przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 8 marca 2004 roku podjęło uchwałę o zmianie nazwy Towarzystwa z CA IB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna (Repertorium A. 646/2004) na BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna.

Towarzystwo wpisane jest do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000002970.

Decyzją nr DFI/W/4034-3/2P-1-2428/05 z dnia 17 maja 2005 roku Komisja Papierów Wartościowych i Giełd udzieliła BPH Towarzystwu Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna zezwolenia na utworzenie BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości.

W dniu 3 sierpnia 2005 roku Fundusz został wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny i Rejestrowy pod numerem RFI 199.

Cel inwestycyjny, specjalizacja oraz stosowane ograniczenia inwestycyjne

Celem inwestycyjnym Funduszu jest wzrost wartości Aktywów Funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat Funduszu oraz osiągnięcie przychodów z lokat netto Funduszu tak, aby uzyskać stopę zwrotu z zainwestowanego kapitału na poziomie znacznie przewyższającym poziom inflacji.

Cel inwestycyjny będzie realizowany głównie w wyniku wzrostu wartości Spółek Celowych oraz przychodów z innych instrumentów finansowych nabytych lub objętych w celu optymalizacji zwrotu z inwestycji Funduszu. Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia celu inwestycyjnego.

Fundusz, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w Statucie, może lokować Aktywa Funduszu wyłącznie w:

- a) papiery wartościowe;
- b) wierzytelności, z wyjątkiem wierzytelności wobec osób fizycznych;
- c) udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością;
- d) waluty;
- e) Instrumenty Pochodne, w tym Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne;
- f) Instrumenty Rynku Pieniężnego;
- g) depozyty w bankach krajowych.

W/w lokaty mogą być przez Fundusz nabywane pod warunkiem, że są one zbywalne.

Fundusz dysponuje prawami z papierów wartościowych i innych praw majątkowych wchodzących w skład Aktywów Funduszu oraz wykonuje wszelkie uprawnienia z nich wynikające.

Lokaty Funduszu obejmują:

- Portfel Inwestycji Płynnych;
- Portfel Inwestycji Docelowych;

Portfel Inwestycji Płynnych stanowią lokaty następującego rodzaju:

- a) papiery wartościowe emitowane lub gwarantowane lub poręczane przez:
 - i) Narodowy Bank Polski,
 - ii) Skarb Państwa lub
 - iii) odpowiadające instytucjom wskazanym w pkt i) i ii) 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.

- b) 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;
- c) wierzytelności pieniężne, z wyjątkiem wierzytelności wobec osób fizycznych;
- d) Instrumenty Rynku Pieniężnego;
- e) depozyty w bankach krajowych;
- f) waluty: PLN, EUR, USD.

Portfel Inwestycji Docelowych stanowią lokaty następującego rodzaju pod warunkiem, że są one zbywalne:

- a) akcje lub udziały w Spółkach Celowych, docelowo zapewniające kontrolę Funduszu nad Spółką Celową;
- b) akcje lub udziały w podmiotach tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi;
- c) dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty wymienione w pkt a) i b);
- d) Instrumenty Rynku Pieniężnego emitowane przez podmioty wymienione w pkt a) i b);
- e) wierzytelności, w szczególności pożyczki, wobec podmiotów wskazanych w pkt a) i b);
- f) Instrumenty Pochodne, w tym Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne.

Okres sprawozdawczy i dzień bilansowy

Prezentowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku. Dniem bilansowym jest 31 grudnia 2014 roku.

Kontynuacja działalności

Poniższe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Fundusz w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy.

Fundusz został utworzony na czas określony – do dnia 28 grudnia 2013 roku, z możliwością przedłużenia maksymalnie o 2 lata ze względu na uwarunkowania dotyczące rynku nieruchomości.

W dniu 23 kwietnia 2013 r. Zgromadzenie Inwestorów funduszu wyraziło zgodę na przedłużenie działalności funduszu. Uchwałą Zarządu Towarzystwa z dnia 30 kwietnia 2013 r. działalność funduszu została przedłużona o 2 lata. Tym samym datą rozpoczęcia likwidacji Funduszu jest dzień 29 grudnia 2015 roku.

Wskazanie podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego

Badanie sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku zostało przeprowadzone, na podstawie zawartej umowy o badanie sprawozdania finansowego, przez Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie pod adresem: Al. Jana Pawła II 19, 00-854 Warszawa.

Wskazanie rynku, na którym notowane są certyfikaty inwestycyjne

Certyfikaty inwestycyjne BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wskazanie serii certyfikatów inwestycyjnych i cech je różnicujących

Fundusz BPH FIZ Sektora Nieruchomości wyemitował certyfikaty inwestycyjne serii A.

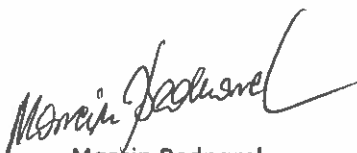
Wskazanie emisji certyfikatów inwestycyjnych

Certyfikaty inwestycyjne BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości zostały wyemitowane w pierwszej emisji certyfikatów.

Warszawa, 27 lutego 2015 r.



Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu



Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu



Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

TABELA GŁÓWNA - SKŁADNIKI LOKAT
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014
(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł)

	31.12.2014			31.12.2013		
	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
Akcje	264 799	179 364	53,90	265 299	352 635	84,67
Warranty subskrypcyjne	0	0	0,00	0	0	0,00
Prawa do akcji	0	0	0,00	0	0	0,00
Prawa poboru	0	0	0,00	0	0	0,00
Kwity depozytowe	0	0	0,00	0	0	0,00
Listy zastawne	0	0	0,00	0	0	0,00
Dłużne papiery wartościowe	8 294	8 525	2,56	9 331	9 331	2,24
Instrumenty pochodne	0	0	0,00	0	0	0,00
Udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością	155	221	0,07	150	196	0,05
Jednostki uczestnictwa	0	0	0,00	0	0	0,00
Certyfikaty inwestycyjne	0	0	0,00	0	0	0,00
Tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą	0	0	0,00	0	0	0,00
Wierzytelności	0	0	0,00	0	0	0,00
Weksle	0	0	0,00	0	0	0,00
Depozyty	53	53	0,02	185	185	0,04
Waluty	0	0	0,00	0	0	0,00
Nieruchomości	0	0	0,00	0	0	0,00
Statki morskie	0	0	0,00	0	0	0,00
Inne - subskrypcja	0	0	0,00	0	0	0,00

Piotr Karnkowski

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - AKCJE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014

	Rodzaj rynku	Nazwa rynku	Liczba	Kraj siedziby emitenta	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
Akcje			2 564 964		264 799	179 364	53,90
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	58 500	Rzeczpospolita Polska	5 902	10 152	3,05
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	43 500	Rzeczpospolita Polska	4 386	1 700	0,51
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	283 500	Rzeczpospolita Polska	28 351	23 157	6,96
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 4 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	296 500	Rzeczpospolita Polska	29 652	24 278	7,30
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	35 500	Rzeczpospolita Polska	3 571	11 244	3,38
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	205 500	Rzeczpospolita Polska	20 574	27 111	8,15
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	356 500	Rzeczpospolita Polska	35 654	29 588	8,89
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 8 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	245 000	Rzeczpospolita Polska	24 501	19 997	6,01
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	66 500	Rzeczpospolita Polska	6 650	2 500	0,75

REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	78 000	Rzeczpospolita Polska	7 801	6 430	1,93
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	57 500	Rzeczpospolita Polska	5 750	2 785	0,84
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	66 500	Rzeczpospolita Polska	6 650	3 494	1,05
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	410 500	Rzeczpospolita Polska	41 050	5 946	1,79
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 16 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	350 500	Rzeczpospolita Polska	35 050	6 517	1,96
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 17 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	8 464	Rzeczpospolita Polska	9 007	4 320	1,30
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 20 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	Rzeczpospolita Polska	50	29	0,01
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 21 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	Rzeczpospolita Polska	50	29	0,01
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 22 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	Rzeczpospolita Polska	50	29	0,01
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	Rzeczpospolita Polska	50	29	0,01
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 24 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	Rzeczpospolita Polska	50	29	0,01

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - DŁUŻNE PAPIERY WARTOŚCIOWE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014

	Rodzaj rynku	Nazwa rynku	Emitent	Kraj siedziby emitenta	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Wartość nominalna	Liczba	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
O terminie wykupu do 1 roku:											
Obligacje											
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria C	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-31 stałe 4,00		84 039,77	40	3 271	3 362	1,01
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria B	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-31 stałe 4,00		90 842,40	21	1 856	1 908	0,57
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria B	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-31 stałe 4,00		41 284,64	18	723	743	0,22
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria 8	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-31 stałe 4,00		132 220,81	19	2 444	2 512	0,75
Bony skarbowe	nie dotyczy										
Bony pieniężne	nie dotyczy										
Inne	nie dotyczy										
O terminie wykupu powyżej 1 roku:											
Obligacje											
Bony skarbowe	nie dotyczy										
Bony pieniężne	nie dotyczy										
Inne	nie dotyczy										

Wszystkie obligacje są denominowane w euro. Wartość nominalna jest podana w PLN po przeliczeniu wg. średniego kursu NBP z dnia 31 grudnia 2014 roku

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - UDZIAŁY W SPÓŁKACH Z O.O.
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego
na dzień 31.12.2014

	Nazwa spółki	Siedziba spółki	Kraj siedziby spółki	Liczba	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
				1 550	155	221	0,07
TERE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	TERE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	zeczpospolita Polsk	0 050	5	2	0,00
REF spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	zeczpospolita Polsk	1 500	150	219	0,07

**Załącznik do sprawozdania finansowego
BPH FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO SEKTORA NIERUCHOMOŚCI
zarządzanego przez
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA**

Nota objaśniająca 1- Polityka rachunkowości

1. Opis przyjętych zasad rachunkowości

Ujawnianie i prezentacja informacji w sprawozdaniu finansowym

Informacje w sprawozdaniu finansowym prezentowane są zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 roku, poz. 330, z późn. zm. „Ustawa”) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych (Dz. U. z 2007 r. Nr 249 poz. 1859) - „Rozporządzenie”.

Sprawozdanie sporządzane jest w języku polskim i w walucie polskiej.

Informacje wykazywane w sprawozdaniu finansowym prezentowane są w tysiącach złotych, za wyjątkiem wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny.

Na dzień bilansowy Fundusz przyjmuje metody wyceny stosowane w dniu wyceny i na tej podstawie sporządza sprawozdanie finansowe.

Ujmowanie w księgach rachunkowych operacji dotyczących Funduszu oraz metody wyceny aktywów i składników lokat oraz ustalenie zobowiązań i wyniku finansowego

Operacje dotyczące Funduszu, ujmuje się w księgach rachunkowych i wykazuje w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wartość poszczególnych składników aktywów i pasywów, przychodów i związanych z nimi kosztów, jak też zysków i strat ustala się oddzielnie.

Księgi rachunkowe Funduszu prowadzone są w systemie księgowym Orlando-Efos na kontach księgi głównej oraz powiązanych z nimi księgach pomocniczych według ustalonego planu kont. Zapisy w księgach rachunkowych dokonywane są na podstawie dowodów księgowych.

Operacje dotyczące Funduszu ujmuje się w księgach rachunkowych w okresie, którego dotyczą.

Nabycie albo zbycie składników lokat przez Fundusz ujmuje się w księgach rachunkowych w dacie zawarcia umowy. Składniki lokat nabyte albo zbyte przez Fundusz w dniu wyceny po momencie, o którym mowa w Statucie (tj. godz. 23.00) oraz składniki, dla których we wskazanym momencie brak jest potwierdzenia zawarcia transakcji, uwzględnia się w najbliższej wycenie aktywów Funduszu i ustaleniu jego zobowiązań.

Towarzystwo dopełnia wszelkich starań, aby uwzględnić w wycenie wszystkie transakcje zawarte przez Fundusz w dniu T i uzyskać potwierdzenia zawartych transakcji w wymaganym czasie. Towarzystwo dodatkowo w godzinach porannych w dniu T+1 przedstawia Depozytariuszowi do weryfikacji zestawienie uzgodnionych zawartych transakcji z dnia T.

Składniki aktywów Funduszu wyceniane są oraz zobowiązania Funduszu ustalane są zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa polskiego i statutem Funduszu.

W sprawach nieuregulowanych przepisami Ustawy, przyjmując politykę rachunkowości, Fundusz może stosować krajowe standardy rachunkowości wydane przez uprawniony w myśl ustawy Komitet Standardów Rachunkowości. W przypadku braku odpowiedniego standardu krajowego Fundusz może stosować Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

Fundusz obowiązany jest stosować określone Ustawą zasady rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Aktywa Funduszu wycenia się, a zobowiązania Funduszu ustala się w dniu wyceny oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Wartość aktywów netto Funduszu jest równa wartości aktywów Funduszu, pomniejszonych o zobowiązania Funduszu w dniu wyceny.

Ze względu na prowadzoną politykę inwestycyjną, a także w celu umożliwienia Towarzystwu w sposób należyty wyceny aktywów netto oraz ustalenia wartości aktywów netto na certyfikaty inwestycyjne, w tym w szczególności biorąc pod uwagę możliwość uzyskania przez Towarzystwo informacji niezbędnych do przeprowadzenia wyceny aktywów netto oraz ustalenia wartości aktywów netto na certyfikaty inwestycyjne oraz inne aspekty organizacyjno-techniczne, momentem dokonywania wyceny jest godzina 23.00 czasu polskiego w dniu wyceny.

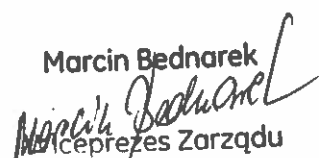
BILANS
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014

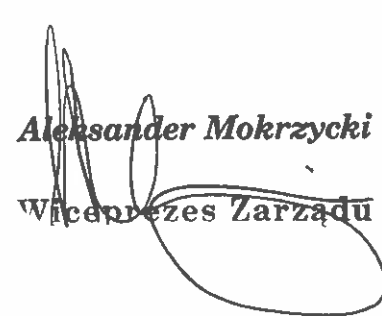
(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł - z wyjątkiem liczby certyfikatów inwestycyjnych oraz Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny wyrażonego w zł)

	31.12.2014	31.12.2013
I. Aktywa	332 772	416 495
1) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty-razem	711	354
2) Należności razem	143 897	53 794
3) Transakcje przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu	0	0
4) Składniki lokat notowane na aktywnym rynku, w tym	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0
5) Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku, w tym	188 163	362 347
Dłużne papiery wartościowe	8 525	9 331
6) Nieruchomości	0	0
7) Pozostałe aktywa	1	0
II. Zobowiązania	59 671	51 532
III. Aktywa netto (I-II)	273 101	364 963
IV. Kapitał funduszu	330 637	330 637
Kapitał wpłacony	330 637	330 637
Kapitał wypłacony (wielkość ujemna)	0	0
V. Dochody zatrzymane	27 602	-53 056
Zakumulowane, nierozdysponowane przychody z lokat netto	24 468	-56 183
Zakumulowany, nierozdysponowany zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	3 134	3 127
VI. Wzrost (spadek) wartości lokat w odniesieniu do ceny nabycia	-85 138	87 382
VII. Kapitał funduszu i zakumulowany wynik z operacji (IV+V+/-VI)	273 101	364 963
Liczba zarejestrowanych certyfikatów inwestycyjnych	3 408 627	3 408 627
Liczba zarejestrowanych certyfikatów inwestycyjnych w podziale na serie certyfikatów	3 408 627	3 408 627
Wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	80,12	107,07
Przewidywana liczba certyfikatów inwestycyjnych	3 408 627	3 408 627
Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	80,12	107,07

Piotr Karnkowski

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

RACHUNEK WYNIKU Z OPERACJI
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014

(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł - z wyjątkiem wyniku z operacji przypadającego na certyfikat inwestycyjny wyrażonego w zł)

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
I. Przychody z lokat	92 648	15 741
Dywidendy i inne udziały w zyskach	89 685	12 759
Przychody odsetkowe; w tym:	2 963	2 982
Odsetki od depozytów i rachunków bankowych	3	6
Odsetki - pożyczki	2 611	2 577
Odsetki - obligacje	349	399
Przychody związane z posiadaniem nieruchomości	0	0
Dodatnie saldo różnic kursowych	0	0
Pozostałe	0	0
II. Koszty funduszu	11 997	13 621
1) Wynagrodzenie dla towarzystwa	8 453	10 021
2) Wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0	0
3) Opłaty dla depozytariusza	149	136
4) Opłaty związane z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	71	69
5) Opłaty za zezwolenia oraz rejestracyjne	0	0
6) Usługi w zakresie rachunkowości	0	0
7) Usługi w zakresie zarządzania aktywami funduszu	0	0
8) Usługi prawne	14	9
9) Usługi wydawnicze, w tym poligraficzne	0	0
10) Koszty odsetkowe	1 415	1 416
11) Koszty związane z posiadaniem nieruchomości	0	0
12) Ujemne saldo różnic kursowych	758	517
13) Pozostałe	1 137	1 453
III. Koszty pokrywane przez towarzystwo	0	0
IV. Koszty funduszu netto (II-III)	11 997	13 621
V. Przychody z lokat netto (I-IV)	80 651	2 120
VI. Zrealizowany i niezrealizowany zysk (strata)	-172 513	22 974
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat, w tym:	7	-108
z tytułu różnic kursowych	1	-106
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat, w tym:	-172 520	23 082
z tytułu różnic kursowych	230	228
VII. Wynik z operacji (V+/-VI)	-91 862	25 094
Wynik z operacji przypadający na CI	-26,95	7,36
Rozwodniony wynik z operacji przypadający na certyfikat inwestycyjny	-26,95	7,36

Piotr Karnkowski

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

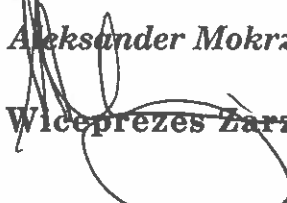
ZESTAWIENIE ZMIAN W AKTYWACH NETTO
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014

(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł - z wyjątkiem liczby certyfikatów inwestycyjnych oraz Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny wyrażonego w zł)

	31.12.2014	31.12.2013
I. Zmiana wartości aktywów netto	-91 862	25 094
1. Wartość aktywów netto na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	364 963	339 869
2. Wynik z operacji za okres sprawozdawczy (razem), w tym:	-91 862	25 094
Przychody z lokat netto	80 651	2 120
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	7	-108
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat	-172 520	23 082
3. Zmiana w aktywach netto z tytułu wyniku z operacji	-91 862	25 094
4. Dystrybucja dochodów (przychodów) funduszu (razem)	0	0
Z przychodów z lokat netto	0	0
Ze zrealizowanego zysku ze zbycia lokat	0	0
Z przychodów ze zbycia lokat	0	0
5. Zmiany w kapitale w okresie sprawozdawczym (razem), w tym:	0	0
Zmiana kapitału wpłaconego (powiększenie kapitału z tytułu wydanych CI)	0	0
Zmiana kapitału wypłaconego (zmniejszenie kapitału z tytułu wykupionych CI)	0	0
6. Łączna zmiana aktywów netto w okresie sprawozdawczym (3-4+/-5)	-91 862	25 094
7. Wartość aktywów netto na koniec okresu sprawozdawczego	273 101	364 963
8. Średnia wartość aktywów netto w okresie sprawozdawczym	327 467	358 118
II. Zmiana liczby certyfikatów inwestycyjnych	0,00	0,00
1. Zmiana liczby certyfikatów inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym:	0,00	0,00
Liczba wydanych certyfikatów inwestycyjnych	0,00	0,00
Liczba wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	0,00	0,00
Saldo zmian	0,00	0,00
2. Liczba certyfikatów narastająco od początku działalności funduszu, w tym:	3 408 627	3 408 627
Liczba wydanych certyfikatów inwestycyjnych	3 408 627	3 408 627
Liczba wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Saldo zmian	3 408 627	3 408 627
3. Przewidywana liczba certyfikatów inwestycyjnych	3 408 627	3 408 627
III. Zmiana wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	-26,95	7,36
1. Wartość aktywów netto na CI na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	107,07	99,71
2. Wartość aktywów netto na CI na koniec bieżącego okresu sprawozdawczego	80,12	107,07
3. Procentowa zmiana wartości aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	-25,17%	7,38%
4. Minimalna wartość aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	80,12	97,78
data wyceny	2014-12-31	2013-03-28
5. Maksymalna wartość aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	95,88	115,07
data wyceny	2014-06-30	2013-09-30
6. Wartość aktywów netto na CI według ostatniej wyceny w okresie sprawozdawczym	81,11	106,95
data wyceny	2014-12-30	2013-12-30
7. Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	80,12	106,95
IV. Procentowy udział kosztów funduszu w średniej wartości aktywów netto, w tym:	3,66%	3,80%
Procentowy udział wynagrodzenia dla towarzystwa	2,58%	2,80%
Procentowy udział wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0,00%	0,00%
Procentowy udział opłat dla depozytariusza	0,05%	0,04%
Procentowy udział opłat związanych z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	0,02%	0,02%
Procentowy udział opłat za usługi w zakresie rachunkowości	0,00%	0,00%
Procentowy udział opłat za usługi w zakresie zarządzania aktywami funduszu	0,00%	0,00%


Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu


Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu


Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł)

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej (I - II)	1 777	4 648
I Wpływy	46 223	68 428
Z tytułu posiadanych lokat	2 829	6 976
Dywidendy	2 742	6 956
Odsetki od obligacji	86	20
Z tytułu zbycia składników lokat	43 392	61 440
Akcje i prawa z nimi związane	500	1 500
Udziały w spółkach z o.o.	0	0
Obligacje	1 044	1 678
Depozyty	41 848	58 262
Pozostałe	2	12
w tym odsetki od lokat i rachunków bankowych	2	6
II Wydatki	44 446	63 780
Z tytułu posiadanych lokat	0	0
Z tytułu nabycia składników lokat	41 716	58 749
Akcje i prawa z nimi związane	0	250
Udziały w spółkach z o.o.	5	0
Obligacje	0	1 687
Depozyty	41 711	56 812
Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla towarzystwa	1 052	3 468
Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0	0
Z tytułu opłat dla depozytariusza	162	149
Z tytułu opłat za prowadzenie rejestru aktywów funduszu	71	69
Z tytułu opłat za zezwolenia i opłat rejestracyjnych	0	0
Z tytułu usług w zakresie rachunkowości	0	0
Z tytułu usług w zakresie zarządzania aktywami funduszu	0	0
Z tytułu usług prawnych	14	9
Z tytułu posiadania nieruchomości	0	0
Pozostałe	1 431	1 336
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I - II)	-1 420	-4 294
I Wpływy	0	0
Z tytułu wydania certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Z tytułu zaciągniętych kredytów	0	0
Z tytułu zaciągniętych pożyczek	0	0
Z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	0	0
Odsetki	0	0
Pozostałe	0	0
II Wydatki	1 420	4 294
Z tytułu wykupienia certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Z tytułu spłat zaciągniętych kredytów	0	0
Z tytułu spłat zaciągniętych pożyczek	0	0
Z tytułu wyemitowanych obligacji	0	0
Z tytułu wypłaty przychodów	0	0
Z tytułu udzielonych pożyczek	0	2 881
Odsetki	1 420	1 413
Pozostałe	0	0
C. Skutki zmian kursów wymiany środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	0	0
D. Zmiana stanu środków pieniężnych netto (A +/- B)	357	354
E. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na początek okresu sprawozdawczego	354	0
F. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na koniec okresu sprawozdawczego (E +/- D)	711	354

Piotr Karnkowski

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

Zgodnie z najlepszą wiedzą Towarzystwa przyjęcie w Statucie Funduszu godziny 23.00 jako godziny, z której będą pobierane kursy do wyceny aktywów netto Funduszu nie wpłynie na prawidłowe, zgodne z Ustawą o funduszach inwestycyjnych oraz Rozporządzeniem ustalenie wartości aktywów, wartości aktywów netto oraz wartości aktywów netto na certyfikaty inwestycyjne a także na przeprowadzenie wykupu certyfikatów inwestycyjnych po cenach zgodnych z przepisami wyżej wymienionej Ustawy; ponadto nie wpłynie na właściwe podejmowanie decyzji inwestycyjnych, w tym przestrzeganie limitów inwestycyjnych.

Wartość dłużnych papierów wartościowych nienotowanych na aktywnym rynku wyznacza się w skorygowanej cenie nabycia, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, przy czym skutek wyceny tych składników lokat zalicza się odpowiednio do przychodów odsetkowych albo kosztów odsetkowych Funduszu.

Papiery wartościowe nabyte przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu wycenia się, poczynwszy od dnia zawarcia umowy kupna, metodą skorygowanej ceny nabycia, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania z tytułu zbycia papierów wartościowych, przy zobowiązaniu się Funduszu do odkupu, wycenia się, poczynwszy od dnia zawarcia umowy sprzedaży, metodą korekty różnicy pomiędzy ceną odkupu a ceną sprzedaży, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przychody odsetkowe od lokat bankowych nalicza się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Koszty odsetkowe z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Fundusz rozlicza się w czasie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Dniem wprowadzenia do ksiąg zmiany kapitału wpłaconego i kapitału wypłaconego jest dzień ujęcia wydania i wykupienia certyfikatów inwestycyjnych w odpowiednim rejestrze.

Na potrzeby określenia WAN/CI w określonym dniu wyceny nie uwzględnia się zmian kapitału wpłaconego, związanych z wypłatami, ujmowanymi zgodnie ze zdaniem poprzednim.

Ujęcie w księgach rachunkowych stanów środków pieniężnych odbywa się na podstawie oficjalnych wyciągów z rachunków bankowych, z uwzględnieniem wszystkich operacji z danego dnia, które zostały zatwierdzone w systemach bankowości elektronicznej.

Koszty ujmuje się w księgach rachunkowych w wysokości przewidywanej. W przypadku kosztów tworzy się rezerwę na przewidywane wydatki. Płatności z tytułu kosztów zmniejszają uprzednio utworzoną rezerwę. Rezerwy wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Fundusz zobowiązany jest do tworzenia odpowiedniego preliminarza kosztów, zawierającego pozycje kosztów w wysokości uzasadnionej, ustalone na podstawie stawek okresowych odpowiednio do częstotliwości ustalania wartości aktywów netto w dniach wyceny.

Koszty wynagrodzenia Towarzystwa za zarządzanie naliczane są w dniu wyceny od wartości aktywów netto z poprzedniego dnia wyceny i rozliczane są przez Fundusz do 15-go dnia następnego miesiąca kalendarzowego za miesiąc poprzedni.

Fundusz pokrywa z własnych środków następujące koszty i wydatki związane z działalnością Funduszu: wynagrodzenie Towarzystwa za zarządzanie Funduszami; opłaty i prowizje maklerskie; prowizje i opłaty bankowe; koszty obsługi i odsetek od kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Fundusz; podatki i opłaty wynikające z przepisów prawa; prowizje i opłaty na rzecz instytucji depozytowych i rozliczeniowych; koszty KDPW i GPW; koszty likwidacji Funduszu. Ponadto Fundusz pokrywa z własnych środków wynagrodzenie Depozytariusza i Sponsora Emisji do wysokości 0,3% WAN w skali roku, wynagrodzenie animatora dbającego o płynność certyfikatów na rynku giełdowym, wydatki i koszty związane z badaniem i wyceną aktywów spełniających kryteria Portfela Inwestycji Docelowych oraz usługami doradczymi i pośrednictwami związanymi z nabywaniem i zbywaniem aktywów Portfela Inwestycji Docelowych do wysokości 1% WAN w skali roku, koszty związane z wykonywaniem okresowych wycen aktywów funduszu, w szczególności wycen spółek.

Koszty związane z działalnością Funduszu nie wymienione powyżej pokrywane są przez Towarzystwo.

Należną dywidendę z akcji lub innych instrumentów notowanych na aktywnym rynku ujmuje się w księgach rachunkowych w dniu, w którym na potrzeby wyceny akcji wykorzystany jest po raz pierwszy kurs rynkowy nieuwzględniający wartości prawa do dywidendy.

W każdym dniu wyceny wartość należnej dywidendy, wypłacanej w walucie innej niż złoty polski, przeszacowywana jest według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP.

Podatek od należnej dywidendy spółki wchodzącej w skład portfela inwestycyjnego ujmowany jest jako koszt.

Aktualizacja rynków głównych jest przeprowadzana pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego z uwzględnieniem wolumenu obrotu na rynkach aktywnych, na których notowany był dany instrument w miesiącu poprzednim, przy czym wybierany jest ten rynek, na którym wolumen obrotu był największy.

Bloomberg Generic (BGN) i Bloomberg Fair Value (BFV) nie są rynkami aktywnymi.

Pojęcie rynku aktywnego interpretowane jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Dla instrumentów nabytych w trakcie danego miesiąca procedura wyznaczania rynku i kursu pierwszy raz jest realizowana na dzień rejestracji instrumentu w wycenie.

Dodatkowo stosowany jest następujący algorytm:

1. Wyznacza się rynki aktywne, na których notowany jest dany instrument, w tym:

a) dla krajowych instrumentów udziałowych dla funduszu, który ma w statucie zapisane odniesienie do indeksu WIG- ze względu na prowadzoną przez fundusz politykę inwestycyjną - rynek główny ustalany jest na podstawie tych rynków aktywnych, które są brane pod uwagę przy ustalaniu indeksu WIG;

b) dla pozostałych krajowych instrumentów udziałowych wyboru dokonuje się spośród rynków aktywnych, na których jest notowany dany instrument w oparciu o dane z rynku BOND SPOT, GPW w Warszawie oraz inne rynki aktywne dla danego papieru, w oparciu o dane z serwisu Bloomberg;

c) dla krajowych instrumentów dłużnych wybór rynku głównego opiera się na rynkach aktywnych obejmujących BOND SPOT i GPW w Warszawie, w przypadku braku wolumenu obrotu na każdym z tych rynków, na którym dany instrument jest notowany, jako rynek główny wyznaczany jest Bloomberg Generic (BGN), a w przypadku braku Bloomberg Generic - Bloomberg Fair Value (BFV);

d) dla zagranicznych instrumentów udziałowych wyboru rynku głównego dokonuje się spośród rynków aktywnych, na których jest notowany dany instrument w oparciu o dane z serwisu Bloomberg;

e) dla zagranicznych instrumentów dłużnych rynek główny ustala się spośród rynków aktywnych, na których jest notowany dany instrument w oparciu o dane z serwisu Bloomberg; w przypadku braku wolumenu obrotu na każdym z tych rynków na którym dany instrument jest notowany, jako rynek główny wyznaczany jest BGN, a w przypadku braku BGN - BFV.

2. Jeżeli instrument był notowany przynajmniej przez jeden dzień na jakimkolwiek rynku aktywnym w rozumieniu punktu 1 w miesiącu poprzedzającym uruchomienie procedury aktualizacji rynków głównych, pod uwagę brany jest wolumen obrotów z miesiąca poprzedzającego datę uruchomienia procedury aktualizacji rynków wyceny dla poszczególnych rynków.

Jeżeli instrument w miesiącu poprzedzającym datę uruchomienia procedury aktualizacji rynków głównych nie był notowany na żadnym z rynków aktywnych w rozumieniu punktu 1, a jednocześnie na dzień uruchomienia procedury aktualizacji rynków głównych jest notowany na rynku/ach aktywnych, - pod uwagę brany jest wolumen obrotów z dnia uruchomienia procedury aktualizacji rynków głównych. W takim przypadku procedura wyboru rynku głównego jest przeprowadzana codziennie do czasu zakończenia danego miesiąca kalendarzowego. Późniejszy od kolejnego miesiąca wybór rynku przeprowadzany jest w oparciu o pkt. 1 i 2.

W sytuacji, kiedy przy okazji badania rynków głównych na początku miesiąca na kilku rynkach zagranicznych jednocześnie występuje taki sam wolumen obrotów dla danego papieru wartościowego, za podstawę przyjmowany jest rynek, który był wybrany jako główny w miesiącu poprzednim.

Akceptowalne są odchylenia na kursach składników lokat posiadanych przez Fundusz i Depozytariusza w danym dniu wyceny.

Dopuszczalna jest następująca wartość bezwzględna różnicy cen:

- 0,25 % dla obligacji oraz bonów skarbowych,

- 1,00 % dla akcji.

Jeżeli różnice zawierają się w ustalonych przedziałach to do wyceny przyjmuje się kurs Towarzystwa.

2. Opis wprowadzonych zmian stosowanych zasad rachunkowości

Nie wprowadzano zmian stosowanych zasad rachunkowości Funduszu.

NOTA 2 - NALEŻNOŚCI FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014

	31.12.2014	31.12.2013
Z tytułu zbytych lokat	0	0
Z tytułu instrumentów pochodnych	0	0
Z tytułu wydanych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Z tytułu dywidend	98 240	11 297
Z tytułu odsetek	9 587	6 659
Z tytułu posiadanych nieruchomości, w tym czynszów	0	0
Z tytułu udzielonych pożyczek	36 070	35 838
Pozostałe	0	0
	143 897	53 794

NOTA 3 - ZOBOWIĄZANIA FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014

	31.12.2014	31.12.2013
Z tytułu nabytych aktywów	0	0
Z tytułu transakcji przy zobowiązaniu się funduszu do odkupu	0	0
Z tytułu instrumentów pochodnych	0	0
Z tytułu wpłat na certyfikaty inwestycyjne	0	0
Z tytułu wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Z tytułu wypłaty dochodów funduszu	0	0
Z tytułu wypłaty przychodów funduszu	0	0
Z tytułu wyemitowanych obligacji	0	0
Z tytułu krótkoterminowych pożyczek i kredytów	38 469	37 443
Z tytułu długoterminowych pożyczek i kredytów	0	0
Z tytułu gwarancji lub poręczeń	0	0
Z tytułu rezerw	21 202	14 089
Pozostałe zobowiązania	0	0
	59 671	51 532

NOTA 4 - ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014

		31.12.2014		31.12.2013	
I. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH NA RACHUNKACH BANKOWYCH	Waluta	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.
I. Banki:					
BANK BPH S.A.	PLN	0	0	1	1
BANK BPH S.A.	EUR	167	711	85	353

II. ŚREDNI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM POZIOM ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH UTRZYMANYCH W CELU ZASPOKOJENIA BIEŻĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ	Waluta	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.
II. Średni w okresie sprawozdawczym poziom środków pieniężnych:					
BANK BPH S.A.	PLN	7	7	1	1
BANK BPH S.A.	EUR	81	344	0	2

III. EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.
III. Ekwiwalenty środków pieniężnych	0

Nota-5 Ryzyka
BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014

1) Poziom obciążenia ryzykiem stopy procentowej:

Za aktywa bądź zobowiązania obciążone ryzykiem stopy procentowej uznaje się aktywa lub zobowiązania, których wartość godziwa lub wysokość przepływów wynikających z danego aktywa lub zobowiązania jest uzależniona od poziomu stóp procentowych.

W przypadku funduszu ryzyko to dotyczy oprocentowania kredytu zaciągniętego w banku BPH S.A., które jest zmienne, uzależnione od oprocentowania trzymiesięcznych depozytów w euro na rynku międzybankowym w strefie euro.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku pozostała do spłaty kwota kredytu wynosiła 38 120 tys. zł. co stanowi 11,46% wartości aktywów funduszu.

a) Aktywa obciążone ryzykiem wynikającym ze stopy procentowej

Kategoria bilansowa	Rodzaj aktywów	Wartość w tys. zł.	Udział w aktywach (%)
Lokaty notowane na aktywnym rynku	Papiery dłużne stało-kuponowe i dyskontowe	0	0,00
Lokaty nienotowane na aktywnym rynku		8 525	2,56
Suma		8 525	2,56

b) Aktywa obciążone ryzykiem przepływów pieniężnych

Kategoria bilansowa	Rodzaj aktywów	Wartość w tys. zł.	Udział w aktywach (%)
Lokaty notowane na aktywnym rynku	Papiery dłużne zmienne-kuponowe	0	0,00
Lokaty nienotowane na aktywnym rynku		0	0,00
Suma		0	0,00

c) Suma a) i b): wartość 8 322 tys. zł, udział w aktywach 2,21%

2) Poziom obciążenia ryzykiem kredytowym:

a) Kwoty odzwierciedlające maksymalne obciążenie w przypadku nie wywiązania się ze zobowiązań **nie dotyczy**

b) Przypadki znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego

patrz pkt. c)

c) Całkowite obciążenie ryzykiem kredytowym

Kategoria bilansowa	Rodzaj aktywów	Wartość w tys. zł.	Udział w aktywach (%)
Lokaty notowane na aktywnym rynku	Nieskarbowe papiery dłużne	brak	0
Lokaty nienotowane na aktywnym rynku	Nieskarbowe papiery dłużne	8 525	2,56
Suma		8 525	2,56

Fundusz może, przy uwzględnieniu celu inwestycyjnego, udzielać pożyczek spółkom celowym do wysokości nie wyższej niż 50 % WAN.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku wysokość udzielonych pożyczek wynosiła 36 071 tys. zł. co stanowi 10,84% wartości aktywów funduszu.

3) Poziom obciążenia ryzykiem walutowym:

W ramach Portfela Inwestycji Docelowych Fundusz lokuje środki w akcje lub udziały w spółkach celowych niedopuszczonych do publicznego obrotu, których własnością są nieruchomości.

Nieruchomości, wchodzące w skład portfela spółek są wyceniane w EUR, w związku z czym ich wycena jest zależna od kursu tej waluty. Ponadto strumienie przychodów spółek są denominowane przeważnie w EUR lub USD, zmiany kursu PLN dotyczące tych strumieni przychodów i związane z tym ryzyko kursowe mają wpływ na wysokość zwrotu z inwestycji.

W dniu 14 grudnia 2007 roku, fundusz zaciągnął w Banku BPH S.A. kredyt denominowany w EUR. Wartość pozostała do spłaty na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 38 120 tys. zł. co 11,46% wartości aktywów funduszu.

Poza tym fundusz zakupił obligacje emitowane przez spółki celowe denominowane w EUR. Wartość portfela obligacji na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 8 525 tys. zł. (2 000 tys. EUR) co stanowi 2,56% Wartości aktywów Funduszu.

4) Podsumowanie poziomu obciążenia poszczególnymi ryzykami i porównanie do okresu poprzedniego

Poziom obciążenia aktywów i zobowiązań ryzykiem stopy procentowej	Aktywa obciążone ryzykiem stopy procentowej	Aktywa obciążone ryzykiem przepływów środków pieniężnych wynikających ze stopy procentowej	Poziom obciążenia aktywów i zobowiązań ryzykiem kredytowym	Wskazanie kategorii lokat i należności obciążonych ryzykiem kredytowym	Kwoty odzwierciedlające nie wypełnienie zobowiązań na dzień bilansowy	Poziom obciążenia aktywów i zobowiązań ryzykiem walutowym	Wskazanie kategorii lokat obciążonych ryzykiem walutowym
niski	Kredyt, obligacje emitowane przez spółki celowe	brak	niski	pożyczki do spółek celowych, obligacje emitowane przez spółki celowe	brak	wysoki	Ryzyko wynikające z inwestycji spółek celowych

Profil ryzyka Funduszu w wymienionych powyżej kategoriach w porównaniu do poprzedniego okresu raportowego nie uległ istotnym zmianom.

Działając na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 kwietnia 2013 roku w sprawie sposobu, trybu oraz warunków prowadzenia działalności przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych (Dz. U. 2013 roku poz. 538) Zarząd BPH Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. uchwalił z dnia 31 lipca 2013 r. przyjąć do stosowania politykę zarządzania ryzykiem.

Metoda pomiaru maksymalnego zaangażowania funduszu w instrumenty pochodne:

Aktualnie stosowaną metodą pomiaru całkowitej ekspozycji funduszu jest metoda zaangażowania.

NOTA 6 - INSTRUMENTY POCHODNE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014

Na dzień bilansowy w portfelu Funduszu nie było instrumentów pochodnych

na dzień 31.12.2013

Na dzień bilansowy w portfelu Funduszu nie było instrumentów pochodnych

NOTA 7 - TRANSAKCJE PRZY ZOBOWIĄZANIU SIĘ FUNDUSZU LUB DRUGIEJ STRONY DO ODKUPU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014

	31.12.2014	31.12.2013
	Wartość na dzień bilansowy w tys. zł	Wartość na dzień bilansowy w tys. zł
I. Transakcje przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu, w tym:	0	0
1. Transakcje, w wyniku których następuje przeniesienie na fundusz praw własności i ryzyk	0	0
2. Transakcje, w wyniku których nie następuje przeniesienie na fundusz praw własności i ryzyk	0	0
II. Transakcje przy zobowiązaniu się funduszy do odkupu, w tym:	0	0
1. Transakcje, w wyniku których następuje przeniesienie na drugą stronę praw własności i ryzyk	0	0
2. Transakcje, w wyniku których nie następuje przeniesienie na drugą stronę praw własności i ryzyk	0	0
III. Należności z tytułu papierów wartościowych pożyczonych od funduszu w trybie przepisów rozporządzenia o pożyczkach papierów wartościowych	0	0
IV. Zobowiązania z tytułu papierów wartościowych pożyczonych przez fundusz w trybie przepisów rozporządzenia o pożyczkach papierów wartościowych	0	0

NOTA 8 - KREDYTY I POŻYCZKI
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014

I. ZACIĄGNIĘTE I WYKORZYSTANE PRZEZ FUNDUSZ KREDYTY I POŻYCZKI PIENIĘŻNE W KWOCIE STANOWIĄCEJ, NA DZIEŃ ICH WYKORZYSTANIA WIĘCEJ NIŻ 1% WARTOŚCI AKTYWÓW FUNDUSZU

Nazwa podmiotu udzielającego kredytu (pożyczki)	Siedziba	Kwota kredytu/pożyczki w chwili zaciągnięcia					Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty				Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		tys.	kwota w walucie	jednostka	waluta	procentowy udział w aktywach	tys.	kwota w walucie	jednostka	waluta			
BANK BPH S.A.	Warszawa	37 090	8 943 451,14	tys	EUR	8,91	38 120	8 943 451,14	tys.	EUR	zmienne	2015-06-30	22 300 000,00

I. UDZIELONE PRZEZ FUNDUSZ POŻYCZKI PIENIĘŻNE W KWOCIE STANOWIĄCEJ, NA DZIEŃ ICH UDZIELANIA WIĘCEJ NIŻ 1% WARTOŚCI AKTYWÓW FUNDUSZU

Nazwa podmiotu	Siedziba	Kwota kredytu/pożyczki w chwili zaciągnięcia					Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		tys.	kwota w walucie	jednostka	waluta	procentowy udział w aktywach			
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka Komandytowa Akcyjna	Warszawa	22 950	22 950 000,00	tys	PLN	5,51	7,50	2015-12-31	pożyczka do spółki celowej
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowa Akcyjna	Warszawa	4 500	4 500 000,00	tys	PLN	1,08	7,50	2015-12-31	pożyczka do spółki celowej

na dzień 31.12.2013

I. ZACIĄGNIĘTE I WYKORZYSTANE PRZEZ FUNDUSZ KREDYTY I POŻYCZKI PIENIĘŻNE W KWOCIE STANOWIĄCEJ, NA DZIEŃ ICH WYKORZYSTANIA WIĘCEJ NIŻ 1% WARTOŚCI AKTYWÓW FUNDUSZU

Nazwa podmiotu udzielającego kredytu (pożyczki)	Siedziba	Kwota kredytu/pożyczki w chwili zaciągnięcia					Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty				Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		tys.	kwota w walucie	jednostka	waluta	procentowy udział w aktywach	tys.	kwota w walucie	jednostka	waluta			
BANK BPH S.A.	Warszawa	37 090	8 943 451,14	tys	EUR	8,91	37 090	8 943 451,14	tys.	EUR	zmienne	2014-11-21	22 300 000,00

I. UDZIELONE PRZEZ FUNDUSZ POŻYCZKI PIENIĘŻNE W KWOCIE STANOWIĄCEJ, NA DZIEŃ ICH UDZIELANIA WIĘCEJ NIŻ 1% WARTOŚCI AKTYWÓW FUNDUSZU

Nazwa podmiotu	Siedziba	Kwota kredytu/pożyczki w chwili zaciągnięcia					Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		tys.	kwota w walucie	jednostka	waluta	procentowy udział w aktywach			
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka Komandytowa Akcyjna	Warszawa	22 950	22 950 000,00	tys	PLN	5,51	7,50	2015-12-31	pożyczka do spółki celowej
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowa Akcyjna	Warszawa	4 500	4 500 000,00	tys	PLN	1,08	7,50	2015-12-31	pożyczka do spółki celowej

NOTA-9 WALUTY I RÓŻNICE KURSOWE

BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości

na dzień 31.12.2014

(wyróżone w tys.)

I. WALUTOWA STRUKTURA POZYCJI BILANSU	jednostka	waluta	31.12.2014
I. Aktywa	w tys.	PLN	22 696
1. Środki pieniężne	w tys.	PLN	711
w walucie obcej	w tys.	EUR	167
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	711
2. Składniki lokat notowane na aktywnym rynku	w tys.	PLN	0
3. Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku	w tys.	PLN	8 525
w walucie obcej	w tys.	EUR	2 000
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	8 525
4. Należności	w tys.	PLN	11 040
Z tyt. udzielonych pożyczek	w tys.	PLN	8 621
w walucie obcej	w tys.	EUR	2 022
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	8 621
Odsetki od obligacji	w tys.	PLN	903
w walucie obcej	w tys.	EUR	212
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	903
Odsetki od udzielonych pożyczek	w tys.	PLN	1 517
w walucie obcej	w tys.	EUR	356
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	1 517
II. Zobowiązania	w tys.	PLN	38 469
Z tytułu zaciągniętych kredytów	w tys.	PLN	38 120
w walucie obcej	w tys.	EUR	8 943
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	38 120
Z tytułu odsetek od zaciągniętych kredytów	w tys.	PLN	349
w walucie obcej	w tys.	EUR	82
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	349

II. DODATNIE I UJEMNE RÓŻNICE KURSOWE W PRZEKROJU LOKAT FUNDUSZU

Składniki lokat	Dodatnie różnice kursowe		Ujemne różnice kursowe	
	Zrealizowane	Niezrealizowane	Zrealizowane	Niezrealizowane
Dłużne papiery wartościowe	1	230	0	0

III. ŚREDNI KURS WALUTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO WYLICZANY PRZEZ NBP, Z DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	kurs w stosunku do zł	waluta
2014-12-31	4,2623	EUR

NOTA-10 DOCHODY I ICH DYSTRYBUCJA
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014

ZREALIZOWANY I NIEZREALIZOWANY ZYSK (STRATA) ZE ZBYCIA LOKAT	31.12.2014		31.12.2013	
	Wartość zrealizowanego zysku (straty) ze zbycia lokat w tys.	Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku z wyceny aktywów w tys.	Wartość zrealizowanego zysku (straty) ze zbycia lokat w tys.	Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku z wyceny aktywów w tys.
Składniki lokat notowane na aktywnym rynku, w tym	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0	0	0
Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku, w tym	7	-172 520	-108	23 082
Dłużne papiery wartościowe	7	230	-108	231
Nieruchomości	0	0	0	0
Pozostałe	0	0	0	0
	7	-172 520	-108	23 082

WYPŁACONE DOCHODY FUNDUSZU	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
Wypłacone przychody z lokat:	0
Wypłacony zrealizowany zysk ze zbycia lokat	0

WYPŁACONE PRZYCHODY ZE ZBYCIA LOKAT	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Udział w aktywach w dniu wypłaty	Udział w aktywach netto w dniu wypłaty	Wpływ na wartość aktywów w tys.	Wpływ na wartość aktywów netto w tys.
Przychody ze zbycia lokat funduszu aktywów niepublicznych:					
	0	0	0	0	0

Fundusz nie wypłaca dochodów swoim uczestnikom

NOTA-11 KOSZTY FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2014

	31.12.2014	31.12.2013
I. KOSZTY POKRYWANE PRZEZ TOWARZYSTWO	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
	0	0
II. WYNAGRODZENIE DLA TOWARZYSTWA	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
Część stała wynagrodzenia	8 453	10 021
Część wynagrodzenia uzależniona od wyników funduszu	0	0
III. KOSZTY FUNDUSZU AKTYWÓW NIEPUBLICZNYCH ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO ZE ZBYTYMI LOKATAMI	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
(zbyty składnik lokat)	0	0
(koszty związane ze zbytem składnikiem lokat)	0	0

Informacja dodatkowa

BPH FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO SEKTORA NIERUCHOMOŚCI

Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres sprawozdawczy

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie zarejestrowano żadnych znaczących zdarzeń, dotyczących lat ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym, a wymagałyby ujawnienia w informacji dodatkowej, niż te opisane w dalszej części informacji dodatkowej dotyczące rozpoczętego procesu zmiany struktury portfela lokat Funduszu.

Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i w porównywalnych danych finansowych a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Dane porównawcze za poprzednie okresy sprawozdawcze zostały sporządzone zgodnie z formatem sprawozdania wynikającym z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych.

W związku z czym nie zostały dokonane żadne korekty.

Dokonane korekty błędów podstawowych

W okresie sprawozdawczym zarejestrowano następujące przypadki, w których niezbędne było dokonanie korekty w księgach rachunkowych Subfunduszu.

Data skorygowanej wyceny	Data ogłoszenia korekty wyceny	WANCI przed korektą	WANCI po korekcie	Przyczyna korekty
2014-06-30	2014-08-11	94,13	95,88	Przyczyną powstania błędu było błędne wprowadzenie do ksiąg Funduszu ceny akcji spółki celowej.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przypadki zawieszenia w dokonywaniu wyceny Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przypadki nierozliczenia się transakcji zawieranych przez Fundusz.

Inne informacje niż wskazane w sprawozdaniu finansowym, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku z operacji funduszu i ich zmian

1. Planowane zmiany struktury portfela lokat Funduszu

W związku z pracami legislacyjnymi, a następnie wejściem w życie z dniem 12 grudnia 2013 r. znowelizowanych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2011 r., nr 74, poz. 397 ze zm.), dalej: „Ustawa o CIT”, rozszerzającej katalog podmiotów, które ta ustawa obejmuje, o spółki komandytowo – akcyjne („SKA”), BPH TFI S.A. podjęło działania mające na celu przeprowadzenie reorganizacji inwestycji, dokonywanych przez BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości, z uwagi na fakt, iż dotychczas inwestycje w nieruchomości, znajdujące się w portfelu inwestycji docelowych Funduszu są prowadzone z wykorzystaniem SKA. Od 1 stycznia 2014 roku spółki SKA stały się podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych i ustalają swoje zobowiązania podatkowe od uzyskiwanych przychodów pomniejszonych o koszty uzyskania przychodów zgodnie z przepisami Ustawy o CIT. Bieżące zobowiązania podatkowe są uwzględniane w bilansach spółek SKA, będących podstawą wyceny ich akcji w bilansie Funduszu, poczynając od 1 stycznia 2014 roku.

Fundusz podjął działania mające na celu opracowanie docelowej struktury portfela lokat Funduszu zapewniającej maksymalną optymalizację podatkową związaną z procesem sprzedaży nieruchomości znajdujących się w portfelu inwestycji docelowych Funduszu. W ocenie Towarzystwa, wymóg podjęcia czynności opisanych powyżej podyktowany jest potrzebą realizacji podstawowych obowiązków nałożonych

na towarzystwa funduszy inwestycyjnych na mocy przepisów ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz. 1546 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie sposobu, trybu oraz warunków prowadzenia działalności przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych (Dz. U. z 2013 r., poz. 538), polegających na konieczności zapewnienia działania w najlepiej pojętym interesie funduszu i uczestników funduszu.

Zgodnie z opracowanym i przyjętym planem zmiany struktury portfela lokat Funduszu, spółki będące właścicielami nieruchomości (spółki nieruchomościowe) zostaną wniesione aportem do wcześniej utworzonych nowych spółek komandytowo - akcyjnych z przedłużonym rokiem podatkowym (tj. do 31 sierpnia 2015, dalej: „nSKA”), a następnie zostaną przekształcone w spółki komandytowe. Natomiast spółki komandytowe komandytowo - akcyjne, które do tej pory były akcjonariuszami spółek nieruchomościowych zostaną zlikwidowane, a posiadane przez nie akcje nSKA zostaną wydane do Funduszu jako mienie polikwidacyjne.

W wyniku realizacji zaplanowanych działań, sprzedaż nieruchomości przez spółki komandytowe, o ile sprzedaż nastąpi przed dniem 31 sierpnia 2015 r., nie zostanie opodatkowana na poziomie spółki zbywającej nieruchomości (spółka komandytowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego), jak również na poziomie jej wspólników (tj. nSKA), czy wreszcie wspólników nSKA (gdzie komplementariusz jest wyłączony od udziału w zyskach, a akcjonariuszem jest Fundusz zwolniony z CIT). Sprzedaż nieruchomości przez spółki komandytowe po 31 sierpnia 2015 r. będzie opodatkowana na poziomie jej wspólnika (nSKA) na ogólnych zasadach wynikających z Ustawy o CIT.

Realizacja planu i osiągnięcie zakładanego celu optymalizacji podatkowej wymaga przeprowadzenia ww. kroków w terminach wynikających z przepisów prawa i sprzedaży nieruchomości przed 31 sierpnia 2015 r. Zamknięcie działalności i rozpoczęcie likwidacji Funduszu jest planowane na dzień 29 grudnia 2015 roku. Zarząd BPH TFI S.A. jest świadomy, iż zaniechanie wdrożenia tego projektu wiąże się z ryzykiem konieczności zapłaty podatku dochodowego jednakże z uwagi na fakt, iż do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Funduszu proces realizacji planu został zainicjowany i szanse realizacji planu w przewidzianym czasie zostały ocenione jako wysoce prawdopodobne, podjął decyzję o niedokonywaniu korekty wyceny akcji spółek SKA będących lokatami Funduszu, wycenianych metodą skorygowanych aktywów netto, o skutki oszacowania zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (rezerwy na podatek) na dzień 31 grudnia 2013 roku od różnic przejściowych w opodatkowaniu aktywów i pasywów spółki SKA, w tym przede wszystkim od różnic przejściowych wynikających z wyceny nieruchomości do wartości godziwej, a które zrealizują się podatkowo po przekształceniu spółek SKA w spółki komandytowe. Jednocześnie w wycenie lokat Funduszu na 31 grudnia 2014 roku, podobnie jak na 31 grudnia 2013 roku założono, że po dniu 31 sierpnia 2015 roku nie będą realizowały się żadne znaczące różnice przejściowe w opodatkowaniu spółki komandytowej (w tym wynikające ze sprzedaży nieruchomości), na które należałoby utworzyć rezerwę na podatek odroczone. Różnice przejściowe w opodatkowaniu przychodów i kosztów realizowane od dnia 1 stycznia 2014 do dnia przekształcenia spółek SKA w spółki komandytowe są nieistotne i są uwzględniane w bieżącym opodatkowaniu spółek SKA w momencie realizacji.

Skutki opodatkowania sprzedaży nieruchomości w przypadku nie spełnienia, w całości lub w części, założonych celów planu zmiany struktury lokat nie została oszacowana. Na dzień 31 grudnia 2014 r. w bilansach spółek SKA, stanowiących bezpośrednio lub pośrednio lokaty Funduszu, występuje 10 nabytych nieruchomości o łącznej cenie nabycia w kwocie 552 304 316,11 zł. Na dzień 31 grudnia 2014 roku nieruchomości zostały wycenione do wartości godziwej na łączną kwotę 897 298 730,40 zł.

2. Inne istotne informacje

Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat (w tys. zł)

Obligacje	7
Zrealizowany zysk (strata) – razem	7

Wzrost/Spadek niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat (w tys. zł)

Akcje	-172 770
Obligacje	230
Udziały w spółkach z o.o.	20
Wzrost/Spadek niezrealizowanego zysku (straty) – razem	-172 520

Dane dotyczące podatków i opłat

Dochody Funduszu z tytułu obrotu papierami wartościowymi na rynku krajowym nie podlegają opodatkowaniu.

W okresie sprawozdawczym prowizja maklerska wyniosła 0 tys. zł.

W związku z podjęciem decyzji o przedłużeniu okresu działalności Funduszu, Towarzystwo nie wyklucza możliwości wcześniejszego wykupu Certyfikatów Inwestycyjnych przez Fundusz, jako sposobu zakończenia inwestycji w Certyfikaty Inwestycyjne. W przypadku podjęcia decyzji o przeprowadzeniu wcześniejszego wykupu Certyfikatów, informacje o tym zostaną podane do publicznej wiadomości na stronie internetowej Towarzystwa. Na dzień sporządzenia niniejszej informacji, decyzja o przeprowadzeniu wcześniejszego wykupu nie została podjęta.

Warszawa, 27 lutego 2015 r.



Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu



Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu



Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
SEKTORA NIERUCHOMOŚCI
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA
ZA OKRES
od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

Podstawowe dane o Funduszu

BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości, dalej zwany Funduszem, działa zgodnie z ustawą z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 2014 poz. 157).

Organem Funduszu jest BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Bonifraterska 17, 00-203 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.

Decyzją nr DFI/W/4034-3/2P-1-2428/05 z dnia 17 maja 2005 roku Komisja Papierów Wartościowych i Giełd udzieliła BPH Towarzystwu Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna zezwolenia na utworzenie Funduszu.

W dniu 3 sierpnia 2005 roku Fundusz został wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny i Rejestrowy pod numerem RFi 199.

Certyfikaty inwestycyjne BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Fundusz może wykupywać Certyfikaty Inwestycyjne po ogłoszeniu przez Fundusz zamiaru dokonania wykupu Certyfikatów Inwestycyjnych. Dotychczas Fundusz nie ogłosił takiego zamiaru.

Polityka inwestycyjna Funduszu

Celem inwestycyjnym Funduszu jest wzrost wartości Aktywów Funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat Funduszu oraz osiąganie przychodów z lokat netto Funduszu tak, aby uzyskać stopę zwrotu z zainwestowanego kapitału na poziomie znacznie przewyższającym poziom inflacji.

Cel inwestycyjny będzie realizowany głównie w wyniku wzrostu wartości Spółek Celowych oraz przychodów z innych instrumentów finansowych nabytych lub objętych w celu optymalizacji zwrotu z inwestycji Funduszu. Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia celu inwestycyjnego.

Fundusz, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w Statucie, może lokować Aktywa Funduszu wyłącznie w:

- a) papiery wartościowe;
- b) wierzytelności, z wyjątkiem wierzytelności wobec osób fizycznych;
- c) udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością;
- d) waluty;
- e) Instrumenty Pochodne, w tym Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne;
- f) Instrumenty Rynku Pieniężnego;
- g) depozyty w bankach krajowych.

W/w lokaty mogą być przez Fundusz nabywane pod warunkiem, że są one zbywalne.

Fundusz dysponuje prawami z papierów wartościowych i innych praw majątkowych wchodzących w skład Aktywów Funduszu oraz wykonuje wszelkie uprawnienia z nich wynikające.

Lokaty Funduszu obejmują:

- Portfel Inwestycji Płynnych;
- Portfel Inwestycji Docelowych;

Portfel Inwestycji Płynnych stanowią lokaty następującego rodzaju:

- a) papiery wartościowe emitowane lub gwarantowane lub poręczane przez:
 - i) Narodowy Bank Polski,
 - ii) Skarb Państwa lub
 - iii) odpowiadające instytucjom wskazanym w pkt i) i ii) 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.

- b) 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;
- c) wierzytelności pieniężne, z wyjątkiem wierzytelności wobec osób fizycznych;
- d) Instrumenty Rynku Pieniężnego;
- e) depozyty w bankach krajowych;
- f) waluty: PLN, EUR, USD.

Portfel Inwestycji Docelowych stanowią lokaty następującego rodzaju pod warunkiem, że są one zbywalne:

- a) akcje lub udziały w Spółkach Celowych, docelowo zapewniające kontrolę Funduszu nad Spółką Celową;
- b) akcje lub udziały w podmiotach tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi;
- c) dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty wymienione w pkt a) i b);
- d) Instrumenty Rynku Pieniężnego emitowane przez podmioty wymienione w pkt a) i pkt b);
- e) wierzytelności, w szczególności pożyczki, wobec podmiotów wskazanych w pkt a) i b);
- f) Instrumenty Pochodne, w tym Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne.

Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe ujawnione w sprawozdaniu finansowym

Na dzień sprawozdania finansowego w portfelu Funduszu znajdowały się głównie akcje, udziały w spółkach celowych inwestujących w nieruchomości oraz obligacje emitowane przez te spółki.

Łączny udział tych instrumentów w aktywach funduszu wynosił 56,53%.

Aktywa netto Funduszu na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wynosiły 273 101 tys. zł. Wynik z operacji za bieżący okres sprawozdawczy był ujemny i wyniósł 91 862 tys. zł. Wartość certyfikatu inwestycyjnego Funduszu wyniosła 80,12 zł co oznacza spadek o 25,17% w okresie sprawozdawczym.

Nieruchomości będące w posiadaniu spółek celowych na dzień 31 grudnia 2014 r.:

Budynek Marynarska Tower

Budynek biurowy położony w Warszawie przy ul. Marynarskiej 19A oferujący łącznie 6,1 tys. m² powierzchni użytkowej.

Budynek Wynalazek Tower

Obiekt biurowy zlokalizowany w Warszawie przy ul. Wynalazek 4 o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,3 tys. m².

Budynek Marynarska 21

Budynek biurowo-usługowy położony w Warszawie przy ul. Marynarskiej 21, który oferuje łącznie ponad 3,5 tys. m² powierzchni biurowej oraz usługowej.

Obiekt w Katowicach, Chorzowie i Bolesławcu

Obiekty handlowe położone w Katowicach, Chorzowie oraz Bolesławcu, których wyłącznymi najemcami są Media Markt oraz Carrefour.

Budynek Viking House

Obiekt biurowy zlokalizowany w Warszawie przy ul. Pileckiego 63 o łącznej powierzchni najmu 3,8 tys. m².

Centrum Krakowska 61

Centrum handlowe przy Al. Krakowskiej 61 o łącznej powierzchni użytkowej prawie 80 tys. m². Fundusz jest w trakcie realizacji projektu zmierzającego do powiększenia centrum o dodatkową powierzchnię handlową na poziomie 20 tys. m².

Renaissance Tower

Budynek biurowy wraz z parkingiem wielopoziomowym położony w Warszawie przy ul. Skierniewickiej 10A oferujący ponad 17 tys. m² powierzchni biurowej.

Działki budowlane nr 15/2, 13/4 i 13/5 zlokalizowane przy ulicy Marynarskiej w Warszawie.

Ponadto informujemy, iż w kontekście planowanej daty rozpoczęcia likwidacji Funduszu przypadającej na grudzień 2015 roku, Fundusz rozpoczął działania zmierzające do sprzedaży posiadanych aktywów, w związku z czym zawarł z podmiotem zewnętrznym, firmą doradcą DTZ Polska Sp. z o.o., umowę o współpracy przy projekcie zbycia nieruchomości wchodzących w skład portfela inwestycji docelowych Funduszu.

Wskaźnik poziomu zadłużenia do wartości portfela nieruchomości Funduszu określony na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniósł 70%.

Informujemy również, że Fundusz we współpracy z firmą TK Development kontynuuje prace związane z projektem rozbudowy centrum handlowego położonego przy Al. Krakowskie 61. Docelowo, w wyniku realizacji projektu zwiększeniu ulegnie metraż powierzchni handlowych oferowanych w ramach centrum do poziomu ok. 65 tys. metrów kwadratowych. Projekt przewiduje zabudowę istniejącego parkingu naziemnego dwukondygnacyjnym obiektem funkcjonalnie powiązanym z istniejącymi budynkami przy przeniesieniu funkcji parkingowych na poziom -1 oraz dach planowanego budynku, co zapewni łącznie ok. 2,600 miejsc parkingowych. Fakt oddania do użytku południowej obwodnicy Warszawy dodatkowo wpływa na podniesienie atrakcyjności centrum handlowego pod kątem komunikacji, umożliwiając łatwiejszy dostęp dla klientów z innych dzielnic Warszawy.

Planowana rozbudowa, o której mowa powyżej jest uzależniona od uzyskania przez TK Development pozwolenia na budowę, zgodnie z zatwierdzoną przez inwestora koncepcją rozbudowy. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę został złożony przez TK Development. Jego złożenie poprzedzał etap uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, którą TK Development uzyskało w dniu 23 kwietnia 2013 r.

Istotne czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością funduszu

Inwestując za pośrednictwem Funduszu w akcje lub udziały w Spółkach Celowych lub w akcje lub udziały w podmiotach tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi, których własnością są nieruchomości komercyjne lub które są tworzone w celu nabycia nieruchomości komercyjnych, Uczestnicy będą narażeni na ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w kraju i za granicą, jak również na różne nieubezpieczalne rodzaje ryzyka oraz na ryzyko wystąpienia zdarzeń siły wyższej.

Sytuacja gospodarcza Polski jest powiązana z wydarzeniami zachodzącymi w gospodarkach innych państw. W szczególności niekorzystne zmiany na zagranicznych rynkach finansowych mogą spowodować odpływ kapitału z granicznego z kraju oraz wystąpienie niekorzystnych zmian w sferze makro- i mikroekonomicznej.

Ryzyko zmiany Statutu

Zwraca się uwagę Inwestorów, że w okresie istnienia Funduszu, jego Statut może ulec zmianie w szczególności ze względu na konieczność dostosowania Statutu do zmieniających się przepisów prawa, praktyki rynkowej oraz wymagań biznesowych, w tym w szczególności w zakresie polityki inwestycyjnej, kosztów i zasad wykupywania Certyfikatów Inwestycyjnych.

Ryzyko wyceny

Dokonana przez Fundusz wycena wartości lokat w akcje lub udziały w Spółkach Celowych lub w akcje lub udziały w podmiotach tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi, których własnością są nieruchomości komercyjne, może czasami odbiegać od wartości aktywów posiadanych przez te spółki z powodu różnic w metodach wyceny, zastosowanych przy wycenie inwestycji w spółki i nieruchomości. W celu ograniczenia ryzyka wyceny Fundusz przykładać będzie szczególną staranność do wyceny wartości lokat w ww. spółki na każdym etapie procesu wyceny. Dodatkowym mechanizmem mającym za zadanie ograniczenie ryzyka wyceny, jest wycena nieruchomości posiadanych przez Spółki Celowe przez niezależnych, licencjonowanych i doświadczonych rzeczoznawców majątkowych. Przy wycenach nieruchomości stosowane będą rynkowe metody o podejściu dochodowym i porównawczym, dokonywane zgodnie ze standardami opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Dodatkowo, istnieje jednak pewne ryzyko, że po zakupie takich podmiotów przez Fundusz pojawią się przypadki naruszeń, wykroczeń lub roszczeń wniesionych przeciwko tym spółkom, w wyniku czego wycena akcji lub udziałów w Spółkach Celowych lub w podmiotach tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi może odbiegać od oszacowanej wartości.

Ryzyko prawne związane z nabywaniem akcji lub udziałów w Spółkach Celowych

Ryzyko to wiąże się z faktem lokowania środków Funduszu w akcje lub udziały w Spółkach Celowych lub w podmiotach tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi, których własnością są nieruchomości komercyjne lub które są tworzone w celu nabycia nieruchomości komercyjnych. Transakcje nabycia pakietu akcji lub udziałów w Spółkach Celowych lub w podmiotach tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi, których własnością są nieruchomości komercyjne lub które są tworzone w celu nabycia nieruchomości komercyjnych obarczone są ryzykiem związanym z koniecznością zawarcia umowy kupna umożliwiającej przejęcie udziałów lub akcji tych spółek z jednoczesnym przejęciem nieruchomości. Podpisanie

niewłaściwej umowy kupna może pociągać za sobą konsekwencje nierozliczenia lub opóźnienia rozliczenia transakcji, błędnego zawarcia transakcji, lub może prowadzić do unieważnienia transakcji.

Fundusz, dążąc do wyeliminowania ryzyka zawarcia umów niedostatecznie zabezpieczających interesy Funduszu powierzał będzie sporządzanie wszystkich umów tylko i wyłącznie renomowanym i doświadczonym kancelariom prawnym.

Ryzyko operacyjne

Ryzyko operacyjne objawia się w możliwości poniesienia strat w wyniku nieadekwatnych lub zawodnych procesów wewnętrznych, błędów ludzkich, błędów systemów 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. Fundusz poprzez Spółki Celowe będzie ubezpieczać nieruchomości na wypadek istotnej utraty wartości, zniszczenia, wypadków losowych oraz utraty wpływów, na warunkach zwyczajowo przyjętych dla majątku tego rodzaju, oraz utrzymywać takie ubezpieczenie przez cały okres trwania Funduszu.

Czynniki ryzyka związane ze specyfiką rynku nieruchomości

Ryzyko związane z finansowaniem nieruchomości

W celu zwiększenia zysków z inwestycji i dywersyfikacji lokat, Spółki Celowe lub podmioty tworzone lub nabywane przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi, będą wykorzystywały mechanizm dźwigni finansowej pozyskując dodatkowe fundusze na inwestycje w postaci kredytów hipotecznych. Finansowanie części działalności długiem wiąże się z ryzykiem utraty zdolności obsługi długu. W przypadku niedotrzymania przez pożyczkobiorcę zobowiązań wynikających z umowy pożyczki, kredytodawca może zarządzać wcześniejszej pełnej spłaty kredytu. Jeżeli pożyczkobiorca nie dysponuje środkami umożliwiającymi natychmiastowe spłacenie pożyczki, kredytodawca posiada w świetle prawa rozległe środki prowadzące w pewnych przypadkach do przejęcia własności nieruchomości w celu odzyskania wierzytelności. W celu ograniczenia powyższego ryzyka Fundusz będzie przeprowadzał staranną analizę finansową mającą na celu dokładne określenie optymalnego stosunku wielkości długu do wartości spółki tak aby poziom finansowania mógł zostać łatwo pokryty przez zyski z danej inwestycji. Jednocześnie Fundusz będzie dochowywał należytej staranności w celu dotrzymania wszystkich administracyjnych i proceduralnych warunków umów pożyczek i kredytów.

Fundusz będzie dążył do uzyskania finansowania, które zapewni Funduszowi i Spółkom Celowym lub podmiotom tworzonym lub nabywanym przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi odpowiednią elastyczność w zakresie refinansowania i przedterminowej spłaty pożyczki, aby zapewnić zachowanie optymalnej równowagi pomiędzy zadłużeniem i kapitałem przez cały czas działalności Funduszu, nawet w przypadku zmiany okoliczności dotyczących poszczególnych inwestycji.

Ryzyko prawne związane z tytułem własności do nieruchomości i stanem nieruchomości

Fundusz będzie lokował swoje środki w akcje lub udziały w Spółkach Celowych lub w podmiotach tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi, których własnością są nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym lub które są tworzone w celu nabycia nieruchomości komercyjnych. Z tego względu istnieje ryzyko, iż niektóre nieruchomości posiadane przez ww. spółki mogą być obciążone wadami prawnymi w postaci możliwości wniesienia roszczeń reprivatyzacyjnych przez byłych właścicieli, wadliwej podstawy nabycia nieruchomości lub innego wadliwego tytułu prawnego do nieruchomości. Ryzyko takie dotyczy głównie nieruchomości będących uprzednio własnością skarbu państwa lub instytucji państwowych lub wywłaszczonych na rzecz tych podmiotów.

Ryzyko związane z zarządzaniem nieruchomością

Fundusz będzie narażony na pewne rodzaje ryzyka związane z pośrednią własnością nieruchomości, wynikające z prowadzenia działalności związanej z funkcjonowaniem budynku. Brak lub opóźnione wywiązywanie się z średnio i długoterminowych zawartych umów najmu przez najemców może skutkować zwiększeniem kosztów przy jednoczesnym obniżeniu wpływów. Konsekwencją takich zdarzeń może być przejściowe zachwianie zdolności obsługi długu przez daną Spółkę Celową lub podmiot utworzony lub nabyty przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi i w rezultacie może mieć negatywny wpływ na wycenę spółki i obniżenie Wartości Aktywów Netto i Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny Funduszu. Również niedopełnienie ustawowych wymogów w zakresie administracji i konserwacji budynku oraz niedochowanie wymogów bezpieczeństwa osób przybywających na terenie nieruchomości może zmniejszyć dochód lub zwiększyć koszty spółki, w zależności od charakteru i wagi wydarzenia zaistniałego w zakresie takiego ryzyka i przyczynić się do obniżenia Wartości Aktywów Netto i Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny Funduszu.

Ryzyko zmiany stawek czynszu

Ponieważ stawki czynszu podlegają istotnym cyklicznym zmianom, należy wspomnieć o istniejącym ryzyku zmian stawek czynszu, które to mają bezpośredni wpływ na wyniki finansowe Spółek Celowych lub podmiotów tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi i w efekcie na wycenę wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu. Jednakże z uwagi na fakt, iż umowy najmu są kontraktami średnio i długoterminowymi, przejściowe wahania stawek czynszu nie mają bezpośrednio większego wpływu na przychody Spółek Celowych lub podmiotów tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi. Natomiast właściwe decyzje inwestycyjne poparte rzetelną analizą ekonomiczno-finansową oraz aktywne zarządzanie portfelem nieruchomości ogranicza w znaczący sposób wpływ obserwowanych trendów rynkowych na Wartość Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny Funduszu.

Ryzyko związane z inwestycją w papiery wartościowe lub udziały w Spółkach Celowych lub podmiotach tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi

Ponieważ podstawowymi składnikami Portfela Inwestycji Docelowych Funduszu będą akcje lub udziały w Spółkach Celowych lub w podmiotach tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi, których własnością są nieruchomości komercyjne lub które są tworzone w celu nabycia nieruchomości komercyjnych, jak również wierzytelności i dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez ww. podmioty, więc rentowność inwestycji w Certyfikaty Inwestycyjne Funduszu będzie w dużym stopniu uzależniona od wyników finansowych tych spółek. W szczególności istnieją ryzyka, że Spółki Celowe lub podmioty tworzone lub nabywane przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi:

- a) nie będą wywiązywać się z zobowiązań wynikających z obsługi zadłużenia z tytułu swoich wierzytelności lub wyemitowanych papierów wartościowych,
- b) będą generować zyski na poziomie znacząco niższym od zakładanych w momencie rozpoczęcia inwestycji w daną Spółkę Celową lub podmiot tworzony lub nabywany przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi.

Zmaterializowanie się powyższych ryzyk może spowodować znaczący spadek rentowności lokat w Certyfikaty Inwestycyjne. Należy pamiętać, że z funkcjonowaniem Spółek Celowych lub podmiotów tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi związane są wszystkie ryzyka ekonomiczno-prawne jakim podlega każda działalność gospodarcza. Wyniki finansowe ich działalności będą w dużym stopniu uzależnione od koniunktury na polskim rynku nieruchomości oraz innych czynników związanych ze specyfiką funkcjonowania rynku nieruchomości.

Ryzyko z tytułu potencjalnych projektów o charakterze deweloperskim

W związku z możliwością inwestowania w projekty deweloperskie mogą pojawić się ryzyka związane z prowadzeniem takiego projektu. Mogą to być: ryzyko związane z otrzymaniem w terminie właściwych zgód i zezwoleń administracyjnych dotyczących planowanej inwestycji, ryzyko związane z prowadzeniem procesu budowlanego związane z dotrzymaniem właściwych terminów wynikające zarówno z umów zawartych z firmami wykonawczymi jak i siły wyższej, ryzyko związane z finansowaniem inwestycji związane z dotrzymaniem w terminie wszelkich warunków od których zależy otrzymanie kolejnej transzy kredytowej, ryzyko związane ze zmianą cen w trakcie budowy, ryzyko związane z niewynajęciem powierzchni, ryzyko związane z utratą wiarygodności przez dewelopera.

Towarzystwo dołoży wszelkich starań, poprzez zapisy w umowach pomiędzy deweloperem i Spółką Celową, kontrolowanie poprawności zawartych przez dewelopera umów, kontrolę procesu inwestycyjnego oraz zawarcie przez dewelopera odpowiednich ubezpieczeń.

Czynniki ryzyka wynikające ze specyfiki papieru wartościowego jakim jest certyfikat inwestycyjny

Ryzyko płynności Certyfikatów Inwestycyjnych

W czasie trwania Funduszu Certyfikaty Inwestycyjne będą umarzane wyłącznie w przypadkach określonych w Ustawie o Funduszach Inwestycyjnych. Wycofanie się z inwestycji w Certyfikaty Inwestycyjne będzie możliwe tylko poprzez ich zbycie. Zbycie Certyfikatów Inwestycyjnych będzie możliwe wyłącznie na regulowanym rynku wtórnym. W celu umożliwienia zbycia Certyfikatów Inwestycyjnych, Fundusz wprowadził je do obrotu na rynku podstawowym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. istnieje jednak ryzyko, że zbyt niski poziom obrotów Certyfikatami Inwestycyjnymi może uniemożliwić ich zbycie na rynku wtórnym lub, że ceny po jakich będą zawierane transakcje na Certyfikatach Inwestycyjnych na rynku wtórnym będą znacząco niższe od Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim fundusz prowadzi działalność

Ryzyko walutowe

W ramach Portfela Inwestycji Docelowych Fundusz lokuje środki w akcje lub udziały w spółkach celowych niedopuszczonych do publicznego obrotu, których własnością są nieruchomości. Nieruchomości, wchodzące w skład portfela spółek są wyceniane w EUR, w związku z czym ich wycena jest zależna od kursu tej waluty.

Ponadto strumienie przychodów spółek są denominowane przeważnie w EUR lub USD, zmiany kursu PLN dotyczące tych strumieni przychodów i związane z tym ryzyko kursowe mają wpływ na wysokość zwrotu z inwestycji.

Ryzyko płynności

Transakcje kupna i sprzedaży nieruchomości to na ogół długotrwały proces, zarówno z uwagi na okres marketingu, jak i długi czas trwania i stopień skomplikowania samego procesu transakcji. Dlatego szybkie kupno lub sprzedaż inwestycji w postaci nieruchomości jest rzeczą trudną, zaś konieczność realizacji takiej transakcji ma wpływ na uzyskaną cenę.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Zmiany stóp procentowych mogą mieć wpływ na wartość instrumentów finansowych znajdujących się w portfelu Funduszu. Przy wzrastających stopach procentowych może np. nastąpić spadek ceny rynkowej posiadanych przez Fundusz instrumentów dłużnych. Dodatkowo, wysokość bazowych stóp procentowych ma kluczowe znaczenie dla zdolności obsługi długu przez poszczególne Spółki Celowe lub podmioty tworzone lub nabywane przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi, w których Fundusz ulokował swoje środki inwestycyjne. Wzrost wysokości stóp bazowych ponad przewidziane wartości niesie za sobą ryzyko zachwiania płynności finansową spółki i w rezultacie zmniejszenia rentowności Funduszu.

Skład osobowy zarządu Towarzystwa oraz skład Rady Nadzorczej Towarzystwa

Na dzień 31 grudnia 2014 roku skład Zarządu Towarzystwa był następujący:

Piotr Karnkowski – Prezes Zarządu

Marcin Bednarek – Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki – Wiceprezes Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2014 roku skład Rady Nadzorczej Towarzystwa był następujący:

Marzena Beata Bielecka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Gyula Fatér – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej

Krzysztof Jajuga – Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Andrzej Tokarski – Członek Rady Nadzorczej

Carl Normann Vökt – Członek Rady Nadzorczej

Informacje o zawartych umowach znaczących w działalności Funduszu

Fundusz zawarł umowę z Bankiem BPH, której przedmiotem jest pełnienie przez bank funkcji Depozytariusza w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych.

Fundusz zawarł umowę z Biurem Maklerskim Banku BPH, której przedmiotem jest pełnienie przez biuro maklerskie funkcji sponsora emisji.

Fundusz zawarł umowę z Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., której przedmiotem jest badanie roczne oraz półroczny przegląd sprawozdań finansowych Funduszu.

Fundusz zaciągnął w Banku BPH S.A., kredyt denominowany w EUR. Wartość pozostała do spłaty na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 38 120 tys. zł. co stanowi 11,46% wartości aktywów funduszu.

Fundusz udzielił spółce celowej REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka Komandytowo Akcyjna pożyczki pieniężnej. Na dzień 31 grudnia 2014 roku wysokość udzielonej pożyczki wynosiła 22 950 tys. zł. co stanowi 6,90% wartości aktywów funduszu.

Fundusz udzielił spółce celowej REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowo Akcyjna pożyczki pieniężnej. Na dzień 31 grudnia 2014 roku wysokość udzielonej pożyczki wynosiła 4 500 tys. zł. co stanowi 1,35% wartości aktywów funduszu.

Warszawa, 27 lutego 2015 r.



Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu



Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu



Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, 27 lutego 2015 r.

OŚWIADCZENIE DEPOZYTARIUSZA

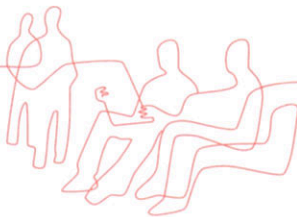
Bank BPH S.A. wypełniając obowiązki Depozytariusza **BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości** potwierdza, iż dane dotyczące stanów aktywów funduszu, w tym w szczególności aktywów zapisanych na rachunkach pieniężnych i rachunkach papierów wartościowych oraz pożytków z tych aktywów wynikających, zawarte w sprawozdaniu finansowym funduszu sporządzanym na dzień 31 grudnia 2014 roku za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku są zgodne ze stanem faktycznym.

Bank BPH Spółka Akcyjna
Dyrektor
Biuro Powiernicze

Piotr Domański 14297

Bank BPH Spółka Akcyjna
Menedżer ds. Administracji Funduszy
Biuro Powiernicze

Konrad Komarowski
Bank BPH S.A. 19094



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Do Uczestników BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości (dalej „Fundusz”) z siedzibą w Warszawie, ul. Bonifraterska 17, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, zestawienie lokat, bilans na dzień 31 grudnia 2014 roku, rachunek wyniku z operacji, zestawienie zmian w aktywach netto, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz noty objaśniające i informację dodatkową.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego Funduszu oraz sprawozdania z działalności Emitenta odpowiada Zarząd BPH Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. (dalej „Towarzystwo”). Zarząd Towarzystwa jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości” i wydanymi na jej podstawie przepisami, w szczególności rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych (Dz. U. z 2007 r., Nr 249, poz. 1859), zwanego dalej „rozporządzeniem o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności sprawozdania finansowego z przyjętymi przez Fundusz zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawia ono rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Funduszu oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Fundusz zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Funduszu na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jego wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Funduszu.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na informacje przedstawione w punkcie 1 paragrafu „Inne informacje niż wskazane w sprawozdaniu finansowym, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku z operacji funduszu i ich zmian” informacji dodatkowej dotyczące planów Zarządu Towarzystwa w zakresie realizowanego programu optymalizacji podatkowej w związku z wejściem w życie od 1 stycznia 2014 roku zmian przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych skutkujących opodatkowaniem dochodów spółek komandytowo-akcyjnych. Różnica między ceną nabycia a wyceną nieruchomości do wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2014 roku w bilansach spółek celowych Funduszu wynosi łącznie 344.995 tys. zł. Jak to zostało przedstawione w punkcie 1 powyższego paragrafu informacji dodatkowej, w oparciu o przygotowany i przyjęty plan działań, w wycenie lokat Funduszu na 31 grudnia 2014 roku nie uwzględnia się ewentualnych skutków opodatkowania sprzedaży nieruchomości i realizacji innych różnic przejściowych, jakie obciążą wyniki spółek celowych w przypadku niezrealizowania w całości lub części zaplanowanych działań, w tym w szczególności nieprzeprowadzenia skutecznej sprzedaży 10 nieruchomości w okresie od dnia przekształcenia spółek komandytowo-akcyjnych w spółki komandytowe do dnia 31 sierpnia 2015 roku. Skutki opodatkowania sprzedaży nieruchomości w przypadku niezrealizowania w całości lub części przyjętego programu przed 31 sierpnia 2015 roku, które należałoby uwzględnić w wycenie lokat Funduszu na dzień 31 grudnia 2014 roku jako korekta z tytułu rezerwy na podatek odroczony, nie mogą być wiarygodnie oszacowane na dzień bilansowy, ponieważ uzależnione są od skuteczności realizacji programu optymalizacji podatkowej. Ponadto istnieje ryzyko, że w toczącym się procesie sprzedaży portfela nieruchomości posiadanych przez spółki celowe, nie zostaną osiągnięte ceny równe lub bliskie wartości poszczególnych nieruchomości wynikające z wyceny przeprowadzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie z działalności Emitenta za rok 2014 jest kompletne w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

List Zarządu Towarzystwa skierowany do Uczestników BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości jest kompletny w rozumieniu §37 rozporządzenia o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, zaczerpnięte bezpośrednio ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne. Do sprawozdania finansowego dołączone zostało Oświadczenie Depozytariusza o zgodności danych dotyczących stanów aktywów netto Funduszu ze stanem faktycznym.



Joanna Kacperska
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 12296

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Dariusz Szkaradek – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 27 lutego 2015 roku

RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO BPH FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO SEKTORA NIERUCHOMOŚCI ZA ROK OBROTOWY 2014

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Dane identyfikujące badany Fundusz

BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości („Fundusz”), w skrócie BPH FIZ Sektora Nieruchomości.

Funduszem zarządza Towarzystwo działające pod firmą „BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych” Spółka Akcyjna („Towarzystwo”) z siedzibą w Warszawie, ul. Bonifraterska 17. Towarzystwo jest wpisane do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000002970, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Fundusz został zawiązany aktem notarialnym z dnia 11 maja 2005 roku przed notariuszem Jadwigą Zacharzewską prowadzącą Kancelarię Notarialną w Warszawie (Repertorium A Nr 1760/2005).

Fundusz został wpisany do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez VII Wydział Cywilny i Rejestrowy Sądu Okręgowego w Warszawie, pod numerem RFI 199 dnia 3 sierpnia 2005 roku.

Funkcję Depozytariusza przechowującego aktywa Funduszu pełni Bank BPH S.A. z siedzibą w Gdańsku, ul. płk. Jana Pałubickiego 2.

Celem inwestycyjnym Funduszu jest wzrost wartości aktywów Funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat.

Fundusz działa na podstawie:

- ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz. 1546 z późn. zm.),
- statutu zatwierdzonego przez Komisję Papierów Wartościowych i Giełd (obecnie Komisja Nadzoru Finansowego) w dniu 17 maja 2005 roku decyzją nr DFI/W/4034-3/2P-1-2428/05 o utworzeniu Funduszu w brzmieniu określonym w akcie notarialnym z dnia 11 maja 2005 roku sporządzonym przed notariuszem Jadwigą Zacharzewską (Repertorium A Nr 1760/2005) z późniejszymi zmianami.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Działalność Funduszu w 2013 roku zamknęła się dodatnim wynikiem z operacji w wysokości 25.094 tys. zł. Sprawozdanie finansowe Funduszu za rok obrotowy 2013 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu opinię z uzupełniającym objaśnieniem o tym sprawozdaniu. Objaśnienie dotyczyło programu optymalizacji podatkowej i planowanej reorganizacji posiadanych przez Fundusz inwestycji.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Towarzystwa zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 odbyło się w dniu 15 kwietnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało zgodnie z przepisami prawa złożone w RFI w dniu 22 kwietnia 2014 roku.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonało Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Towarzystwa. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 26 czerwca 2014 roku, zawartej pomiędzy Funduszem a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 19, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 73. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego Funduszu zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Joanny Kacperskiej (nr ewidencyjny 12296) w dniach od 2 do 25 lutego 2015 roku oraz poza siedzibą Towarzystwa do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Funduszu.

4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Funduszu

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono wszystkie żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Towarzystwa z dnia 27 lutego 2015 roku.

II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA FUNDUSZU

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości z rachunku wyniku z operacji oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Funduszu, jego sytuację finansową i majątkową w porównaniu do analogicznych wielkości za rok poprzedni.

<u>Wybrane pozycje (w tys. zł)</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Średnia wartość aktywów netto w okresie sprawozdawczym	327.467	358.118
Przychody z lokat w okresie sprawozdawczym	92.648	15.741
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat	(172.520)	23.082
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	7	(108)
Koszty wynagrodzenia Towarzystwa	8.453	10.021
Rentowność aktywów netto	(28,1)%	7,0%
Koszty Funduszu do średnich aktywów netto	3,7%	3,8%
Aktywa netto na certyfikat inwestycyjny na koniec okresu sprawozdawczego (zł)	80,12	107,07

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w badanym okresie następujących tendencji:

- spadek wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny o 25,2% w stosunku do 31 grudnia 2013 roku,
- spadek rentowności aktywów netto w skali roku o 35,1 punktu procentowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego,
- spadek wskaźnika kosztów Funduszu w odniesieniu do wartości średnich aktywów netto o 0,1 punktu procentowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego.

III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. Ocena systemu rachunkowości

Fundusz posiada aktualną dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych (Dz. U. z 2007 r. Nr 249, poz. 1859) zwanego dalej „rozporządzeniem o rachunkowości” i zatwierdzona do stosowania. Zasady te były stosowane w sposób ciągły i nie uległy one zmianie w stosunku do zasad stosowanych w roku poprzednim. Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

Na bazie testów przeprowadzonych w ramach procedur badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacji stosowanego systemu rachunkowości i nie stwierdziliśmy nieprawidłowości, które miałyby wpływ na sporządzone sprawozdania finansowe. Stosowany przez Fundusz system rachunkowości nie był jednak całościowo przedmiotem naszego badania.

2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku i obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- zestawienie lokat na dzień 31 grudnia 2014 roku wykazujące lokaty w kwocie 188.163 tys. zł,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku wykazujący aktywa netto w kwocie 273.101 tys. zł,
- rachunek wyniku z operacji za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący ujemny wynik z operacji w kwocie 91.862 tys. zł,
- zestawienie zmian w aktywach netto za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zmniejszenie aktywów netto w kwocie 91.862 tys. zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o 357 tys. zł,
- noty objaśniające i informację dodatkową.

3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów oraz pozycji kształtujących wynik z operacji Funduszu została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

Portfel inwestycyjny

Zestawienie lokat zostało prawidłowo przedstawione jako element sprawozdania finansowego Funduszu na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Stan aktywów zapisanych na rachunkach papierów wartościowych na dzień 31 grudnia 2014 roku został potwierdzony w Oświadczeniu Depozytariusza.

Struktura należności

Struktura należności została prawidłowo przedstawiona w notcie do sprawozdania finansowego.

Kapitał powierzony

Wartość księgowa kapitału powierzonego na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniosła 330.637 tys. zł. Szczegółowe informacje dotyczące zmian w kapitale powierzonym w okresie sprawozdawczym zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym.

Przychody z lokat

Przychody z lokat w badanym okresie wyniosły 92.648 tys. zł. Rachunek wyniku z operacji prawidłowo przedstawia strukturę przychodów.

Koszty działalności operacyjnej

W badanym okresie koszty operacyjne Funduszu wyniosły 11.997 tys. zł, z czego koszty wynagrodzenia Towarzystwa wynosiły 8.453 tys. zł, a pozostałe koszty 3.544 tys. zł. Rachunek wyniku z operacji prawidłowo przedstawia strukturę kosztów operacyjnych.

Uzasadnienie wydanej opinii

W naszej opinii z badania zawarliśmy zwrócenie uwagi na ujawnienie w sprawozdaniu finansowym dotyczące braku możliwości wiarygodnego oszacowane na dzień bilansowy skutków opodatkowania sprzedaży nieruchomości w przypadku niezrealizowania w całości lub części przyjętego programu przed 31 sierpnia 2015 roku (które należałoby uwzględnić w wycenie lokat Funduszu na dzień 31 grudnia 2014 roku jako korekta z tytułu rezerwy na podatek odroczony), ponieważ uzależnione są one od skuteczności realizacji programu optymalizacji podatkowej. Jak to zostało przedstawione w punkcie 1 paragrafu „Inne informacje niż wskazane w sprawozdaniu finansowym, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku z operacji funduszu i ich zmian” informacji dodatkowej, Zarząd Towarzystwa podjął działania w zakresie realizowanego po dniu bilansowym programu optymalizacji podatkowej w związku z wejściem w życie od 1 stycznia 2014 roku zmian przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych skutkujących opodatkowaniem dochodów spółek komandytowo-akcyjnych. Zgodnie z opracowanym i przyjętym planem zmiany struktury portfela lokat Funduszu, spółki będące właścicielami nieruchomości (spółki nieruchomościowe) zostaną wniesione aportem do wcześniej utworzonych nowych spółek komandytowo – akcyjnych z przedłużonym rokiem podatkowym (tj. do 31 sierpnia 2015, dalej: „nSKA”), a następnie zostaną przekształcone w spółki komandytowe. Natomiast spółki komandytowe komandytowo - akcyjne, które do tej pory były akcjonariuszami spółek nieruchomościowych zostaną zlikwidowane, a posiadane przez nie akcje nSKA zostaną wydane do Funduszu jako mienie polikwidacyjne. W wycenie lokat Funduszu na 31 grudnia 2014 roku nie uwzględnia się ewentualnych skutków opodatkowania sprzedaży nieruchomości i realizacji innych różnic przejściowych, jakie obciążą wyniki spółek celowych w przypadku niezrealizowania w całości lub części zaplanowanych działań, w tym w szczególności nieprzeprowadzenia skutecznej sprzedaży 10 nieruchomości w okresie od dnia przekształcenia spółek komandytowo-akcyjnych w spółki komandytowe do dnia 31 sierpnia 2015 roku. Różnica między ceną nabycia a wyceną nieruchomości do wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2014 roku w bilansach spółek celowych Funduszu wynosi łącznie 344.995 tys. zł. Ponadto istnieje ryzyko, że w toczącym się procesie sprzedaży portfela nieruchomości posiadanych przez spółki celowe, nie zostaną osiągnięte ceny równe lub bliskie wartości poszczególnych nieruchomości wynikające z wyceny przeprowadzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 31 grudnia 2014 roku.

4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Emitenta

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera wszystkie istotne informacje wymagane załącznikiem do rozporządzenia o rachunkowości. Zarząd Towarzystwa potwierdził zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przez Fundusz przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu

sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w tym wprowadzeniu.

Zarząd Towarzystwa sporządził dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku wyniku z operacji Funduszu, a także w postaci opisów słownych. Dodatkowe informacje i objaśnienia w sposób prawidłowy i kompletny opisują pozycje bilansu oraz rachunku wyniku z operacji Funduszu oraz zawierają wszystkie pozycje, których ujawnienie jest wymagane przepisami rozporządzenia o rachunkowości.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia o rachunkowości informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym ujawnia się w tysiącach złotych, chyba że charakter i istotność pozycji wymagają innej dokładności.

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Emitenta w roku obrotowym 2014 oraz List do Uczestników Funduszu, zawierający informacje wymagane §37 rozporządzenia o rachunkowości. Sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania oraz Listu w zakresie ujawnionych w nich informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

Do sprawozdania finansowego dołączone zostało Oświadczenie Depozytariusza o zgodności danych dotyczących stanów aktywów Funduszu ze stanem faktycznym.

IV. UWAGI KOŃCOWE

Oświadczenia Zarządu

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Towarzystwa pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż w badanym okresie Towarzystwo przestrzegało przepisów prawa.



Joanna Kacperska
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 12296

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Dariusz Szkaradek – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 27 lutego 2015 roku