

26 lutego 2010 r.

Szanowni Państwo,

Przedstawiamy Państwu sprawozdanie finansowe BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości („Fundusz”) zarządzanego przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA, za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku wartość aktywów netto Funduszu wyniosła 405,96 mln PLN, natomiast łączna wartość aktywów netto wszystkich funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA wyniosła 3,5 mld PLN.

Poniżej przedstawiamy podsumowanie działalności inwestycyjnej Funduszu.

Wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny Funduszu spadła w 2009 roku o 8,57%. Tym samym stopa zwrotu od początku działalności Funduszu wyniosła 21,59%.

Stan aktualny posiadanych nieruchomości 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

Obecnie w portfelu nieruchomości zarządzanych przez Fundusz znajdują się następujące obiekty:

Budynek Marynarska Tower

Budynek oferuje łącznie 6,1 tys. mkw powierzchni użytkowej i na dzień 31 grudnia 2009 roku nie dysponował wolną powierzchnią biurową do wynajęcia.

Obiekt Wynalazek 4

Fundusz uzyskał pozwolenie na budowę obiektu biurowego oferującego ok. 10,000 mkw powierzchni użytkowej, będącego pierwszym etapem przedsięwzięcia deweloperskiego, którego kolejna faza obejmuje wybudowanie drugiego budynku biurowego o powierzchni użytkowej 10-12 tys. mkw wraz z

wielopoziomowym parkingiem na około 300 miejsc. Aktualnie Fundusz prowadzi działania zmierzające do pozyskania najemców na minimum 50% powierzchni użytkowej dostępnej w planowanych obiektach.

Budynek Marynarska 21

W czerwcu zakończono prace modernizacyjne elewacji budynku oraz powierzchni użytkowej w części parteru budynku. Aktualnie prowadzone są działania zmierzające do pozyskania nowych najemców na trzy pozostałe do wynajęcia lokale użytkowe.

Obiekt w Katowicach, Chorzowie i Bolesławcu

Obiekty handlowe położone w Katowicach, Chorzowie oraz Bolesławcu są w całości wynajęte pojedynczemu najemcy w oparciu o długoterminowe umowy najmu. W związku z tym nie przewiduje się zmiany struktury najmu w horyzoncie najbliższych lat.

Budynek Viking House

Obecnie w budynku Viking House wynajęte jest 100% powierzchni biurowej.

CK 61

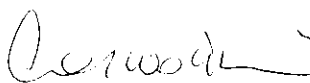
Po przeprowadzonej w pierwszej połowie roku modernizacji części obiektu w chwili obecnej całość powierzchni użytkowej jest przedmiotem umów najmu.

Renaissance Tower

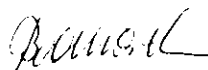
Aktualnie budynek ten jest w całości wynajęty w oparciu o umowę najmu zawartą na czas określony, obowiązującą do 2010 roku. Fundusz jest na etapie negocjacji prowadzonych z obecnym najemcą budynku dotyczących możliwości przedłużenia stosunku najmu na kolejny okres.

Zgodnie ze stanem na koniec grudnia 2009 roku wielkość niewynajętej powierzchni w stosunku do łącznej powierzchni użytkowej oferowanej w całym portfelu nieruchomości kształtowała się na poziomie poniżej 1%. Pomimo trudnej sytuacji na rynku nieruchomości w 2009 charakteryzującej się między innymi, spadkami stawek najmu, łączne przychody z najmu nieruchomości Funduszu na przestrzeni roku nie uległy obniżeniu i kształtują się na poziomie 17 mln euro.

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



Artur Czerwoński
Prezes Zarządu



Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu



Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA

Do Uczestników BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości („Fundusz”) z siedzibą w Warszawie, ulica Bonifraterska 17, obejmującego:

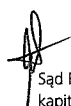
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- zestawienie lokat na dzień 31 grudnia 2009 roku wykazujące lokaty w kwocie 411.004 tys. zł,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2009 roku wykazujący aktywa netto w kwocie 405.962 tys. zł,
- rachunek wyniku z operacji za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku wykazujący ujemny wynik z operacji (strata) w kwocie 38.029 tys. zł,
- zestawienie zmian w aktywach netto za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku, wykazujące zmniejszenie aktywów netto w kwocie 38.029 tys. zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych netto w kwocie 1 tys. zł,
- noty objaśniające i informację dodatkową.

Za sporządzenie wymienionego sprawozdania finansowego odpowiedzialność ponosi Zarząd BPH Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. („Towarzystwo”). Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późn. zmianami),
- norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

w taki sposób, aby uzyskać racjonalną, wystarczającą podstawę do wyrażenia opinii, czy sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów. Badanie obejmowało w szczególności sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, a także ocenę zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości, dokonanych przez Zarząd Towarzystwa znaczących szacunków oraz ogólną ocenę prezentacji sprawozdania finansowego. Jesteśmy przekonani, że przeprowadzone przez nas badanie zapewniło nam wystarczającą podstawę do wyrażenia opinii.



W naszej opinii zbadane sprawozdanie finansowe BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości za rok obrotowy 2009 zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach:

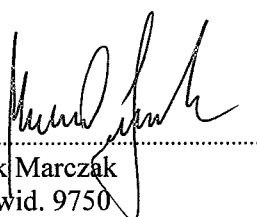
- zgodnie co do formy i treści z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych (Dz. U. Nr 249, poz. 1859) oraz Statutu Funduszu,
- zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi ww. przepisami oraz polityką rachunkowości przyjętą przez Zarząd Towarzystwa,
- na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych

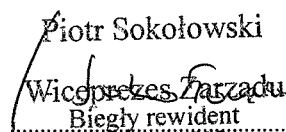
i odzwierciedla ono rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanego Funduszu na dzień 31 grudnia 2009 roku, jak też jego wyniku z operacji w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na fakt, iż sprawozdanie finansowe Funduszu zawiera lokaty o łącznej wartości 411.004 tys. złotych stanowiące 91% aktywów Funduszu, których wartość godziwa została oszacowana przez Zarząd w sytuacji braku wiarygodnej wartości rynkowej możliwej do uzyskania z aktywnego rynku. Wycena lokat dokonana przez Zarząd metodą skorygowanych aktywów netto może różnić się od wartości ich realizacji w rezultacie zmiany parametrów i okoliczności rynkowych w stosunku do przyjętych przez Zarząd Towarzystwa założeń w trakcie ich wyceny na dzień 31 grudnia 2009 roku.

Ponadto stwierdziliśmy, że informacje zawarte w liście Zarządu Towarzystwa skierowanym do Uczestników Funduszu, zaczerpnięte bezpośrednio ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne. Do sprawozdania finansowego dołączone zostało Oświadczenie Depozytariusza o zgodności danych dotyczących stanów aktywów funduszu ze stanem faktycznym.

Biegły rewident:


Jacek Marczyk
Nr ewid. 9750


Piotr Sokołowski
Wiceprezes Zarządu
Biegły rewident
nr ewid. 9752
osoby reprezentujące podmiot

DELOITTE AUDYT Sp. z o.o.
Al. J. J. Pawła II 19, 00-854 Warszawa
tel. (022) 511-08-11, fax (022) 511-08-13
NIF 527-020-07-86; REGON 010076870

podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 73
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 26 lutego 2010 roku

BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA 2009 R. DO 31 GRUDNIA 2009 R.

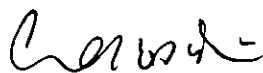
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

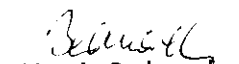
Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2002 roku, Nr 76, poz. 694, z późn. zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku „W sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych” (Dz. U. Nr 249, poz. 1859).

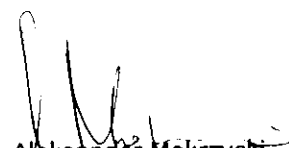
Przedstawione sprawozdanie obejmuje:

- Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego,
- Zestawienie Lokat według stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku o wartości 411 004 tys. zł, w tabeli głównej oraz w tabelach uzupełniających i dodatkowych,
- Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2009 roku wykazujący aktywa netto w wysokości 405 962 tys. zł,
- Rachunek wyniku z operacji za okres od 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009 roku wykazujący ujemny wynik z operacji w wysokości 38 029 tys. zł,
- Zestawienie zmian w aktywach netto,
- Rachunek przepływów pieniężnych,
- Noty objaśniające,
- Informację dodatkową.

Warszawa, 26 lutego 2010 r.


Artur Czerwoński
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. Nr 146 poz. 1546) 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 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 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 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku. Dniem bilansowym jest 31.12.2009 roku.

Kontynuacja działalności

Poniższe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Fundusz w dającej się przewidzieć przyszłości.

Fundusz został utworzony na czas określony – do dnia 28 grudnia 2013 roku, przy czym okres działalności Funduszu może zostać skrócony maksymalnie o 2 (słownie: dwa) lata lub przedłużony maksymalnie o 2 (słownie: dwa) lata ze względu na uwarunkowania dotyczące rynku nieruchomości.

Wskazanie podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego

Badanie sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009 roku zostało przeprowadzone, na podstawie zawartej umowy o badanie sprawozdania finansowego, przez Deloitte Audit Sp. z o.o. 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.

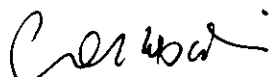
Wskazanie serii certyfikatów inwestycyjnych i cech je różnicujących

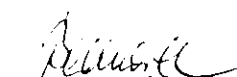
Fundusz BPH FIZ Sektora Nieruchomości wyemitował certyfikaty inwestycyjne serii A.

Wskazanie emisji certyfikatów inwestycyjnych

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

Warszawa, 26 lutego 2010 r.


Artur Czerwoński
Prezes Zarządu


Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu

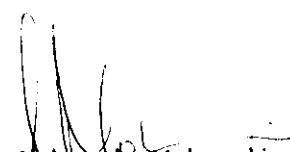
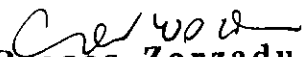

Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

TABELA GŁÓWNA - SKŁADNIKI LOKAT
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2009
(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł. -)

	31.12.2009			31.12.2008		
	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	304 250	410 421	90,94	317 150	452 352	87,11
Warranty subskrypcyjne	-	-		-	-	
Prawa do akcji	-	-		-	-	
Prawa poboru	-	-		-	-	
Kwity depozytowe	-	-		-	-	
Listy zastawne	-	-		-	-	
Dłużne papiery wartościowe	-	-		-	-	
Instrumenty pochodne	-	-		-	-	
Udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością	150	371	0,08	150	309	0,06
Jednostki uczestnictwa	-	-		-	-	
Certyfikaty inwestycyjne	-	-		-	-	
Tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą	-	-		-	-	
Wierzytelności	-	-		-	-	
Weksle	-	-		-	-	
Depozyty	212	212	0,05	770	770	0,15
Waluty	-	-		-	-	
Nieruchomości	-	-		-	-	
Statki morskie	-	-		-	-	
Inne	-	-		-	-	

Artur Czerwoński

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - AKCJE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2009

	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			2 959 464		304 250	410 421	90,94
REF Sp. z o.o.1 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	58 500	Polska	5 902	34 366	7,62
REF Sp. z o.o.10 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	103 000	Polska	10 301	11 630	2,58
REF Sp. z o.o.11 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	57 500	Polska	5 750	1 816	0,40
REF Sp. z o.o.12 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	66 500	Polska	6 650	3 517	0,78
REF Sp. z o.o.15 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	410 500	Polska	41 050	43 185	9,57
REF Sp. z o.o.16 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	350 500	Polska	35 050	39 879	8,84
REF Sp. z o.o.17 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	8 464	Polska	9 007	13 532	3,00
REF Sp. z o.o.2 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	43 500	Polska	4 386	18 057	4,00
REF Sp. z o.o.3 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	393 500	Polska	39 352	45 381	10,05
REF Sp. z o.o.4 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	396 000	Polska	39 602	46 283	10,25
REF Sp. z o.o.5 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	35 500	Polska	3 571	16 810	3,72
REF Sp. z o.o.6 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	180 500	Polska	18 074	43 194	9,57
REF Sp. z o.o.7 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	446 500	Polska	44 653	51 946	11,51
REF Sp. z o.o.8 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	342 500	Polska	34 252	39 445	8,74
REF Sp. z o.o.9 SKA	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	66 500	Polska	6 650	1 380	0,31

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - UDZIAŁY W SPÓŁKACH Z O.O.
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Zamkniętego Nieruchomości
na dzień 31.12.2009

	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
				1 500	150	371	0,08
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	REF Sp. z o.o.	Warszawa	Polska	1 500	150	371	0,08

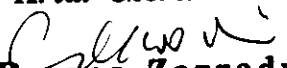
TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - DEPOZYTY
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2009

	Nazwa banku	Kraj siedziby banku	Waluta	Warunki oprocentowania	Wartość według ceny nabycia w danej walucie	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w danej walucie	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
W walutach państw należących do OECD						212		212	0,05
LOKATA OVERNIGHT	Bank PEKAO	POLSKA	PLN	3,90	212 000,00	212	212 000,00	212	0,05
W walutach państw nienależących do OECD						-	-	-	-
						-	-	-	-

BILANS
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2009

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

	31.12.2009	31.12.2008
I. Aktywa	451 333	519 277
1) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty-razem	1	2
2) Należności razem	40 328	65 844
3) Transakcje przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu	-	-
4) Składniki lokat notowane na aktywnym rynku, w tym	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-
5) Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku, w tym	411 004	453 431
Dłużne papiery wartościowe	-	-
6) Nieruchomości	-	-
7) Pozostałe aktywa	-	-
II. Zobowiązania	45 371	75 286
III. Aktywa netto (I-II)	405 962	443 991
IV. Kapitał funduszu	330 637	330 637
Kapitał wpłacony	330 637	330 637
Kapitał wypłacony (wielkość ujemna)	-	-
V. Dochody zatrzymane	- 31 067	- 22 008
Zakumulowane, nierozdysponowane przychody z lokat netto	- 34 303	- 25 458
Zakumulowany, nierozdysponowany zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	3 236	3 450
VI. Wzrost (spadek) wartości lokat w odniesieniu do ceny nabycia	106 392	135 361
VII. Kapitał funduszu i zakumulowany wynik z operacji (IV+V+/-VI)	405 962	443 991
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	119,10	130,26
Przewidywana liczba certyfikatów inwestycyjnych	3 408 627	3 408 627
Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	119,10	130,26

Artur Czerwoński

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

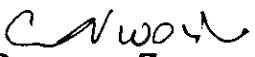
Aleksander Mokrzycki

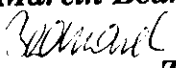
Wiceprezes Zarządu

RACHUNEK WYNIKU Z OPERACJI
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009

Wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł. - z wyjątkiem wyniku z operacji przypadającego na certyfikat inwestycyjny wyrażonego w zł.

	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008
I. Przychody z lokat	8 038	6 405
Dywidendy i inne udziały w zyskach	3 953	-
Przychody odsetkowe; w tym:	3 188	5 256
Odsetki od depozytów i rachunków bankowych	35	237
Odsetki - pożyczki	3 152	4 936
Odpis dyskonta	1	83
Przychody związane z posiadaniem nieruchomości	-	-
Dodatnie saldo różnic kursowych	889	-
Pozostałe	8	1 149
II. Koszty funduszu	16 884	21 984
1) Wynagrodzenie dla towarzystwa	12 057	11 306
2) Wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	-	-
3) Opłaty dla depozytariusza	144	188
4) Opłaty związane z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	78	76
5) Opłaty za zezwolenia oraz rejestracyjne	-	-
6) Usługi w zakresie rachunkowości	-	-
7) Usługi w zakresie zarządzania aktywami funduszu	-	-
8) Usługi prawne	10	37
9) Usługi wydawnicze, w tym poligraficzne	-	-
10) Koszty odsetkowe	2 184	3 634
11) Koszty związane z posiadaniem nieruchomości	-	-
12) Ujemne saldo różnic kursowych	-	5 702
13) Pozostałe	2 411	1 041
III. Koszty pokrywane przez towarzystwo	-	-
IV. Koszty funduszu netto (II-III)	16 884	21 984
V. Przychody z lokat netto (I-IV)	- 8 846	- 15 579
VI. Zrealizowany i niezrealizowany zysk (strata)	- 29 183	45 260
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat, w tym:	214	3 452
z tytułu różnic kursowych	-	-
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat, w tym:	28 969	41 808
z tytułu różnic kursowych	-	-
VII. Wynik z operacji (V+/-VI)	- 38 029	29 681
Wynik z operacji przypadający na CI	11,16	8,71
Rozwodniony wynik z operacji przypadający na certyfikat inwestycyjny	11,16	8,71

Artur Czerwoński

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

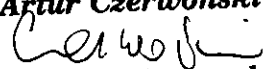
Aleksander Mokrzycki

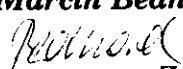
Wiceprezes Zarządu

ZESTAWIENIE ZMIAN W AKTYWACH NETTO
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009

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

	31.12.2009	31.12.2008
I. Zmiana wartości aktywów netto	- 38 029	29 681
1. Wartość aktywów netto na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	443 991	414 310
2. Wynik z operacji za okres sprawozdawczy (razem), w tym:	- 38 029	29 681
Przychody z lokat netto	8 846	15 579
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	214	3 452
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat	28 969	41 808
3. Zmiana w aktywach netto z tytułu wyniku z operacji	- 38 029	29 681
4. Dystrybucja dochodów (przychodów) funduszu (razem)	-	-
Z przychodów z lokat netto	-	-
Ze zrealizowanego zysku ze zbycia lokat	-	-
Z przychodów ze zbycia lokat	-	-
5. Zmiany w kapitale w okresie sprawozdawczym (razem), w tym:	-	-
Zmiana kapitału wpłaconego (powiększenie kapitału z tytułu wydanych CI)	-	-
Zmiana kapitału wypłaconego (zmniejszenie kapitału z tytułu wykupionych CI)	-	-
6. Łączna zmiana aktywów netto w okresie sprawozdawczym (3-4+/-5)	- 38 029	29 681
7. Wartość aktywów netto na koniec okresu sprawozdawczego	405 962	443 991
8. Średnia wartość aktywów netto w okresie sprawozdawczym	445 037	401 156
II. Zmiana liczby certyfikatów inwestycyjnych	-	-
1. Zmiana liczby certyfikatów inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym:	-	-
Liczba wydanych certyfikatów inwestycyjnych	-	-
Liczba wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	-	-
Saldo zmian	-	-
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	-	-
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	- 11,16	8,75
1. Wartość aktywów netto na CI na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	130,26	121,51
2. Wartość aktywów netto na CI na koniec bieżącego okresu sprawozdawczego	119,10	130,26
3. Procentowa zmiana wartości aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	-8,57%	7,17%
4. Minimalna wartość aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	117,94	112,46
data wyceny	2009-12-31	2008-06-30
5. Maksymalna wartość aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	142,16	130,26
data wyceny	2009-03-31	2008-12-31
6. Wartość aktywów netto na CI według ostatniej wyceny w okresie sprawozdawczym	119,10	130,26
data wyceny	2009-12-31	2008-12-31
7. Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	119,10	130,26
IV. Procentowy udział kosztów funduszu w średniej wartości aktywów netto, w tym:	3,79%	5,48%
Procentowy udział wynagrodzenia dla towarzystwa	2,71%	2,82%
Procentowy udział wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	-	-
Procentowy udział opłat dla depozytariusza	0,03%	0,05%
Procentowy udział opłat związanych z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	0,02%	0,02%
Procentowy udział opłat za usługi w zakresie rachunkowości	-	-
Procentowy udział opłat za usługi w zakresie zarządzania aktywami funduszu	0,00%	0,00%

Artur Czerwoński

Prezes Zarządu

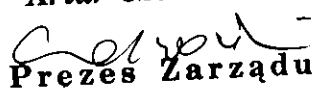
Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

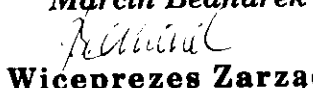
Aleksander Mokrzycki

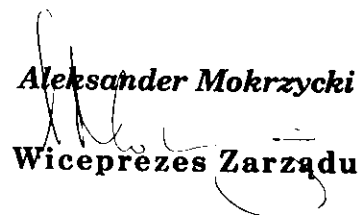
Wiceprezes Zarządu

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł.)

	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej (I - II)	- 1 331	51 746
I Wpływy	476 837	1 454 679
Z tytułu posiadanych lokat	-	-
Z tytułu zbycia składników lokat	476 726	1 454 324
Akcje i prawa z nimi związane	14 686	119 200
Obligacje	2 759	124 192
Depozyty	459 281	1 210 857
Inne papiery wartościowe - IRS	-	75
Pozostałe	111	354
w tym odsetki od lokat i rachunków bankowych	35	237
II Wydatki	478 168	1 402 933
Z tytułu posiadanych lokat	-	-
Z tytułu nabycia składników lokat	463 553	1 390 404
Akcje i prawa z nimi związane	2 000	76 200
Obligacje	2 758	124 109
Depozyty	458 795	1 190 048
Inne papiery wartościowe	-	47
Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla towarzystwa	12 572	10 844
Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	-	-
Z tytułu opłat dla depozytariusza	140	202
Z tytułu opłat za prowadzenie rejestru aktywów funduszu	78	76
Z tytułu opłat za zezwolenia i opłat rejestracyjnych	-	-
Z tytułu usług w zakresie rachunkowości	-	-
Z tytułu usług w zakresie zarządzania aktywami funduszu	-	-
Z tytułu usług prawnych	11	8
Z tytułu posiadania nieruchomości	-	-
Pozostałe	1 814	1 398
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I - II)	1 330	51 746
I Wpływy	38 307	11 156
Z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	34 162	8 473
Odsetki	4 145	2 683
Pozostałe	-	-
II Wydatki	36 977	62 902
Z tytułu spłat zaciągniętych kredytów	30 981	-
Z tytułu udzielonych pożyczek	3 700	59 352
Odsetki	2 296	3 550
C. Skutki zmian kursów wymiany środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
D. Zmiana stanu środków pieniężnych netto (A +/- B)	1	-
E. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na początek okresu sprawozdawczego	2	2
F. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na koniec okresu sprawozdawczego (E +/- D)	1	2

Artur Czerwoński

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

**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 2002 r. Nr 76 poz. 694) 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.

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 notowanych 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 wypłaconego jest dzień przekazania środków z tytułu wykupu certyfikatów inwestycyjnych na konto umorzeniowe Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych SA. Na potrzeby określenia WAN/CI w określonym dniu wyceny nie uwzględnia się zmian kapitału wypłaconego, 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 pośrednictwem związanymi z nabywaniem i zbywaniem aktywów Portfela Inwestycji Docelowych do wysokości 1% WAN w skali roku, koszty związane z wykonywaniem okresowych wycen aktywów fundusz, w szczególności wycen spółek. Koszty związane z działalnością Funduszu nie wymienione powyżej pokrywane są przez Towarzystwo.

Należną dywidendę z akcji 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 (BG) 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 CETO, 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 CETO 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, a w przypadku braku BG - 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 BG, a w przypadku braku BG - 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. Począwszy 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.

Sprawozdanie finansowe Funduszu za bieżący okres sprawozdawczy zostało sporządzone zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych.

Informacje zawarte w sprawozdaniach finansowych wykazuje się w tysiącach złotych, z wyjątkiem WAN/CI. Fundusz prezentuje wartości w zaokrągleniu do jedności.

NOTA 2 - NALEŻNOŚCI FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2009

	31.12.2009	31.12.2008
Z tytułu zbytych lokat	-	-
Z tytułu instrumentów pochodnych	-	-
Z tytułu wydanych certyfikatów inwestycyjnych	-	-
Z tytułu dywidend	3 953	-
Z tytułu odsetek	1 375	1 118
Z tytułu posiadanych nieruchomości, w tym czynszów	-	-
Z tytułu udzielonych pożyczek	35 000	64 726
Pozostałe	-	-
	40 328	65 844

NOTA 3 - ZOBOWIĄZANIA FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2009

	31.12.2009	31.12.2008
Z tytułu nabytych aktywów	-	-
Z tytułu transakcji przy zobowiązaniu się funduszu do odkupu	-	-
Z tytułu instrumentów pochodnych	-	-
Z tytułu wpłat na certyfikaty inwestycyjne	-	-
Z tytułu wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	-	-
Z tytułu wypłaty dochodów funduszu	-	-
Z tytułu wypłaty przychodów funduszu	-	-
Z tytułu wyemitowanych obligacji	-	-
Z tytułu krótkoterminowych pożyczek i kredytów	41 777	71 776
Z tytułu długoterminowych pożyczek i kredytów	-	-
Z tytułu gwarancji lub poręczeń	-	-
Z tytułu rezerw	3 594	3 510
Pozostałe zobowiązania	-	-
	45 371	75 286

NOTA 4 - ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2009

I. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH NA RACHUNKACH BANKOWYCH	Waluta	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys. na 31.12.2009	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys. na 31.12.2009	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys. na 31.12.2008	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys. na 31.12.2008
I. Banki:					
1. BANK PEKAO S.A.	PLN	-	-	0,4	0,4
2. BANK BPH S.A.	PLN	1	1	-	-
3. BANK PEKAO S.A.	EUR	-	-	0,3	1

II. ŚREDNI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM POZIOM ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH UTRZYMANYCH W CELU ZASPOKOJENIA BIEŻĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ	Waluta	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys. na 31.12.2009	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys. na 31.12.2009	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys. na 31.12.2008	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys. na 31.12.2008
II. Średni w okresie sprawozdawczym poziom środków pieniężnych:					
1. BANK PEKAO S.A.	PLN	0	0	4	4
2. BANK BPH S.A.	PLN	1	1	3	3
3. BANK PEKAO S.A.	EUR	1	3	8	33
4. BANK BPH S.A.	EUR	10	41	6	26

III. EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.
III. Ekwiwalenty środków pieniężnych w podziale na ich rodzaje:	-

Nota-5 Ryzyka
BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2009

- 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 2009 roku pozostała do spłaty kwota kredytu wynosiła 41 691 tys. zł. co stanowi 9,23% wartości aktywów funduszu.

 - 2) Poziom obciążenia ryzykiem kredytowym:
 Fundusz może, przy uwzględnieniu celu inwestycyjnego, udzielać pożyczek spółkom celowym do wysokości nie wyższej niż 50 % WAN.
 Na dzień 31 grudnia 2009 roku wysokość udzielonych pożyczek wynosiła 35 000 tys. zł. co stanowi 7,75 % 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.
 Wartość portfela nieruchomości w spółkach celowych na dzień 31 grudnia 2009 wynosiła 257 mln EUR. Dochód z czynszu dla wszystkich nieruchomości wyniósł 17 mln. EUR.
- Ponadto, 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 2009 roku wynosiła 41 691 tys. zł. co stanowi 9,23% 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 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	brak	niski	pożyczki do spółek celowych	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.

NOTA 6 - INSTRUMENTY POCHODNE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2009

Na dzień bilansowy w portfelu Funduszu nie było instrumentów pochodnych

na dzień 31.12.2008

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 31.12.2009

	31.12.2009	31.12.2008
	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 31.12.2009

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	Warszawa	45 780	11 143	tys.	EUR	11.39	41 671	10 143	tys.	EUR		2010-05-31	-

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	30 500	30 500 000	tys.	PLN	6.82	7.50	2010-12-31	pożyczka do spółki celowej
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowa Akcyjna	Warszawa	4 500	4 500 000	tys.	PLN	1.01	7.50	2013-12-08	pożyczka do spółki celowej

na dzień 31.12.2008

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	Warszawa	25 034	6 000	tys.	EUR	5.61	25 034	6 000	tys.	EUR	4.87	2009-01-31	-
BANK BPH	Warszawa	46 495	11 143	tys.	EUR	10.42	46 495	11 143	tys.	EUR	4.729	2009-01-31	-

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

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	30 041	7 200 000	tys.	EUR	5.76	6.50	6 miesięcy od dnia zawarcia umowy	pożyczka do spółki celowej
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka Komandytowa Akcyjna	Warszawa	32 700	32 700 000	tys.	PLN	6.27	7.50	6 miesięcy od dnia zawarcia umowy	pożyczka do spółki celowej
REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowa Akcyjna	Warszawa	800	800 000	tys.	PLN	0.15	7.50	2013-12-08	pożyczka do spółki celowej

NOTA-9 WALUTY I RÓŻNICE KURSOWE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2009
(wyrażone w tys.)

I. WALUTOWA STRUKTURA POZYCJI BILANSU	jednostka	waluta	31.12.2009
I. Aktywa	w tys.	PLN	-
II. Zobowiązania	w tys.	PLN	41 777
1. Z tytułu zaciągniętych kredytów	w tys.	PLN	41 671
w walucie obcej	w tys.	EUR	10 143
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	41 671
2. Z tytułu odsetek od zaciągniętych kredytów	w tys.	PLN	106
w walucie obcej	w tys.	EUR	26
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	106

II. DODATNIE I UJEMNE RÓŻNICE KURSOWE W PRZEKROJU LOKAT FUNDUSZU				
Składniki lokat	Dodatnie różnice kursowe		Ujemne różnice kursowe	
	Zrealizowane	Niezrealizowane	Zrealizowane	Niezrealizowane

III. ŚREDNI KURS WALUTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO WYLICZANY PRZEZ NBP, Z DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	kurs w stosunku do zł	waluta
2009-12-31	4,1082	EUR

NOTA-10 DOCHODY I ICH DYSTRYBUCJA
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2009

ZREALIZOWANY I NIEZREALIZOWANY ZYSK (STRATA) ZE ZBYCIA LOKAT	31.12.2009		31.12.2008	
	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	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku, w tym	214	28 969	3 452	41 808
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
Nieruchomości	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
	214	28 969	3 452	41 808

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

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:					
	-	-	-	-	-

Fundusz nie wypłaca dochodów swoim uczestnikom

NOTA-11 KOSZTY FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości
na dzień 31.12.2009

	31.12.2009	31.12.2008
I. KOSZTY POKRYWANE PRZEZ TOWARZYSTWO	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
	-	-

II. WYNAGRODZENIE DLA TOWARZYSTWA	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
Część stała wynagrodzenia	12 057	11 306
Część wynagrodzenia uzależniona od wyników funduszu	-	-
	12 057	11 306

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)	-	-
(koszty związane ze zbyciem składnikiem lokat)	-	-

Informacja dodatkowa

BPH FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO SEKTORA NIERUCHOMOŚCI

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

W roku obrotowym 2009 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 zarejestrowano żadnych znaczących zdarzeń, które wymagałyby ujęcia w sprawozdaniu.

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 24.12.2007 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	WANJU przed korektą	WANJU po korekcie	Przyczyna korekty
2009-12-31	2010-02-23	117,94	119,10	Przyczyną powstania błędu było nieujęcie należnej funduszowi dywidendy od 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

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

Akcje	- 214
Zrealizowany zysk (strata) – razem	- 214

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

Akcje	-29 031
Udziały w spółkach z o.o.	62
Wzrost/Spadek niezrealizowanego zysku (straty) – razem	-28 969

Dane dotyczące podatków i opłat

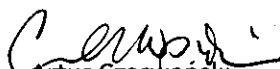
Dochody Funduszu z tytułu obrotu papierami wartościowymi na rynku krajowym nie podlegają opodatkowaniu.

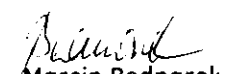
W okresie sprawozdawczym prowizja maklerska wyniosła 0 tys. zł.

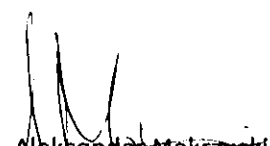
Fundusz może wykupywać Certyfikaty Inwestycyjne po ogłoszeniu przez Fundusz zamiaru dokonania wykupu Certyfikatów Inwestycyjnych.

Decyzja o wykupie Certyfikatów nie może być podjęta wcześniej niż po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Funduszu za piąty rok obrotowy.

Warszawa, 26 lutego 2010 r.


Artur Czerwoński
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 2009 R. do 31 GRUDNIA 2009 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 146 poz. 1546).

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.

Decyzja o wykupie Certyfikatów nie może być podjęta wcześniej niż po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Funduszu za piąty rok obrotowy.

Polityka inwestycyjna Funduszu

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.

Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe ujawnione w sprawozdaniu finansowym

Na dzień sprawozdania finansowego w portfelu Funduszu znajdowały się głównie akcje i udziały w spółkach celowych inwestujących w nieruchomości.

Łączny udział tych instrumentów w aktywach funduszu wynosił 91,02%.

Nieruchomości będące w posiadaniu spółek celowych na dzień 31 grudnia 2009 r.:

Budynek Viking House

Obecnie w budynku Viking House wynajęte jest 100% powierzchni biurowej.

Budynek Marynarska 21

W czerwcu zakończono prace modernizacji elewacji budynku oraz powierzchni użytkowej w części parteru budynku. Aktualnie prowadzone są działania marketingowe zmierzające do pozyskania nowych najemców dla powierzchni pozostałych trzech lokali użytkowych.

Obiekt Wynalazek 4

Fundusz uzyskał pozwolenie na budowę budynku biurowego o pow. Użytkowej ok. 10 000 mkw. W chwili obecnej prowadzone są działania związane z pozyskaniem najemców.

W planach znajduje się realizacja kolejnej fazy inwestycji obejmująca wybudowanie drugiego budynku biurowego o powierzchni użytkowej 10-12 tys. m kw. wraz z wielopoziomowy parkingiem na około 300 miejsc.

CK 61

Obecnie w Centrum Krakowska 61 wynajęte jest 100% powierzchni biurowej i handlowej.

Renaissance Tower

Aktualnie budynek ten jest w całości wynajęty w oparciu o umowę najmu zawartą na czas określony, obowiązującą do października 2010 roku. Aktualnie prowadzone są negocjacje związane z przedłużeniem umowy najmu przez obecnego najemcę

Budynek Wynalazek

Budynek oferuje łącznie 5,3 tys. mkw powierzchni użytkowej w całości wynajętej w oparciu o umowę najmu zawartą na czas określony, obowiązującą do marca 2010 roku. Fundusz prowadzi działania marketingowe zmierzające do pozyskania nowych najemców z uwagi na relokację obecnego najemcy do innego budynku.

Budynek Marynarska Tower

Budynek oferuje łącznie 6,1 tys. mkw powierzchni użytkowej i na koniec grudnia 2009r. nie dysponował wolną powierzchnią biurową do wynajęcia.

Obiekt handlowy w Chorzowie

Cały budynek wynajęty jest 1 najemcy w oparciu o długoletnią umowę najmu.

Obiekt handlowy w Katowicach

Cały budynek wynajęty jest 1 najemcy w oparciu o długoletnią umowę najmu.

Obiekt handlowy w Bolestawcu

Cały budynek wynajęty jest 1 najemcy w oparciu o długoletnią umowę najmu.

Aktywa netto Funduszu na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wynosiły 405 962 tys. zł. Wynik z operacji za bieżący okres sprawozdawczy był ujemny i wyniósł 38 029 tys. zł.. Wartość certyfikatu inwestycyjnego Funduszu wyniosła 119,10 zł. co oznacza spadek o 8,57% w okresie sprawozdawczym.

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 zagranicznego 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 reparyacyjnych 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 wyłączonej 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 jaki 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 płynnością finansową spółki i w rezultacie zmniejszenia rentowności Funduszu.

Skład osobowy zarządu Towarzystwa oraz skład Rady Nadzorczej Towarzystwa

Na dzień 31 grudnia 2009 roku skład Zarządu Towarzystwa był następujący:

Artur Czerwoński – Prezes Zarządu
Marcin Bednarek – Wiceprezes Zarządu
Aleksander Mokrzycki – Wiceprezes Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2009 roku skład Rady Nadzorczej Towarzystwa był następujący:

Bartosz Stradomski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
Gyula Fatér - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Krzysztof Jajuga - 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.

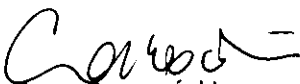
Fundusz zawarł umowę z Deloitte Audyt Sp. z o.o., której przedmiotem jest badanie roczne oraz półroczny przegląd sprawozdań finansowych Funduszu.

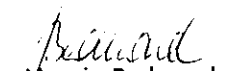
Fundusz zaciągnął w Banku BPH S.A., kredyt denominowany w EUR. Wartość pozostała do spłaty na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosiła 41 691 tys. zł. co stanowi 9,23% wartości aktywów funduszu.

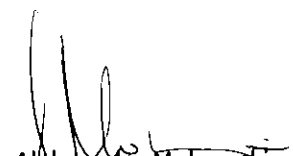
Fundusz udzielił spółce celowej REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka Komandytowo Akcyjna pożyczki pieniężnej. Na dzień 31 grudnia 2009 roku wysokość udzielonej pożyczki wynosiła 30 500 tys. zł. co stanowi 6,75 % wartości aktywów funduszu.

Fundusz udzielił spółce celowej REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowo Akcyjna pożyczki pieniężnej. Na dzień 31 grudnia 2009 roku wysokość udzielonej pożyczki wynosiła 4 500 tys. zł. co stanowi 1,00 % wartości aktywów funduszu.

Warszawa, 26 lutego 2010 r.


Artur Czerwoński
Prezes Zarządu


Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu


Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 26 lutego 2010 r.

OŚWIADCZENIE DEPOZYTARIUSZA

Bank BPH S.A. wypełniając obowiązki Depozytariusza dla **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 2009 roku za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku są zgodne ze stanem faktycznym.

Dyrektor
Departament Powierniczy

Piotr Domański

