

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO BPH FUNDUSZU
INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO SEKTORA NIERUCHOMOŚCI
ZA ROK OBROTOWY 2010**

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Podstawowe informacje o działalności Funduszu

Fundusz prowadzi działalność pod nazwą BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości, w skrócie BPH FIZ Sektora Nieruchomości („Fundusz”).

Funduszem zarządza Towarzystwo działające pod firmą „BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych” Spółka Akcyjna („Towarzystwo”) z siedzibą w Warszawie, ul. Bonifraterska 17. Do dnia 8 marca 2004 roku Towarzystwo działało pod firmą „CA IB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna”. „CA IB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.” zostało zarejestrowane w rejestrze handlowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy, XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w Warszawie, w dziale B pod numerem RHB 53942. W dniu 26 marca 2001 roku Towarzystwo zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000002970, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Siedzibą Funduszu jest siedziba Towarzystwa.

Fundusz został zawiązany aktem notarialnym z dnia 7 lipca 2004 roku przed notariuszem Jadwigą Zacharzewską prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie (Repertorium A Nr 2761/2004).

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

Fundusz posiada numer identyfikacji podatkowej NIP: 107-00-02-453 nadany przez Pierwszy Mazowiecki Urząd Skarbowy w Warszawie w dniu 18 sierpnia 2005 roku.

Urząd Statystyczny nadał Funduszowi w dniu 6 lipca 2005 roku REGON o numerze: 140177141.

Funkcję Depozytariusza przechowującego aktywa Funduszu pełni Bank BPH S.A. z siedzibą w Krakowie, al. Pokoju 1.

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 realizowany jest głównie w wyniku wzrostu wartości Spółek Celowych oraz przychodów z innych instrumentów finansowych nabytych lub objętych w celu optymalizacji zwrotu z inwestycji Funduszu.

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).



Ostatnia zmiana Statutu została ustalona aktem notarialnym z dnia 23 stycznia 2009 roku.

Rokiem obrotowym Funduszu jest rok kalendarzowy.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Działalność Funduszu w 2009 roku zamknęła się ujemnym wynikiem z operacji w wysokości 38.029 tys. zł. Sprawozdanie finansowe Funduszu za poprzedni okres sprawozdawczy zakończony 31 grudnia 2009 roku podlegało badaniu przez biegłego rewidenta, który z datą 26 lutego 2010 roku wyraził o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Towarzystwa zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2009 odbyło się w dniu 26 kwietnia 2010 roku.

Sprawozdanie finansowe Funduszu za rok obrotowy 2009 zostało zgodnie z przepisami złożone do opublikowania w Monitorze Polskim B. Sprawozdanie to zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 1230 dnia 30 lipca 2010 roku.

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

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 23 lipca 2010 roku, zawartej pomiędzy BPH Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Sektora Nieruchomości a firmą Deloitte Audyt Sp. z o.o. 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 zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Jacka Marcza (nr ewid. 9750) w siedzibie Towarzystwa od dnia 7 do 19 lutego 2011 roku oraz poza siedzibą Towarzystwa od dnia 21 do 28 lutego 2011 roku.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonało Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Towarzystwa uchwałą z dnia 26 kwietnia 2010 roku na podstawie upoważnienia zawartego w art. 6 pkt. 3 Statutu Towarzystwa.

Deloitte Audyt Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident Jacek Marczak potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz iż spełniają oni 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) 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 28 lutego 2011 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 lata ubiegłe.

<u>Wybrane pozycje (w tys. złotych)</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Średnia wartość aktywów netto w okresie sprawozdawczym	398.556	445.037	401.156
Przychody z lokat w okresie sprawozdawczym	4.109	8.083	6.405
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat	(8.082)	(28.969)	41.808
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	0	(214)	3.452
Koszty wynagrodzenia Towarzystwa	10.897	12.057	11.306
Rentowność aktywów netto	(4,6%)	(8,5%)	7,4%
Koszty funduszu do średnich aktywów netto	3,6%	3,8%	5,5%
Aktywa netto na certyfikat inwestycyjny na koniec okresu sprawozdawczego (zł)	113,78	119,10	130,26

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

- spadek wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny o 4,5% w stosunku do 31 grudnia 2009 roku,
- wzrost rentowności aktywów netto w skali roku o 3,9 punktu procentowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego,
- spadek wskaźnika kosztów Funduszu w odniesieniu do wartości średnich aktywów netto o 0,2 punktu procentowego.

III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. Ocena systemu rachunkowości

Fundusz posiada aktualną dokumentację wymaganą przepisami opisującą przyjęte przez Zarząd Towarzystwa zasady (politykę) rachunkowości, w szczególności dotyczącą: określenia roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych, metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, systemu ochrony danych i ich zbiorów. Dokumentacja polityki rachunkowości została opracowana zgodnie z ustawą o rachunkowości 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) i zatwierdzona do stosowania. Zmiany polityki rachunkowości wynikające ze zmian przepisów rachunkowych i podatkowych zostały wprowadzone odrębnymi uchwałami Zarządu Towarzystwa.

Przyjęte przez Fundusz zasady rachunkowości są zgodne z ustawą o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami szczegółowymi. Podstawowe zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego zostały przedstawione w nocie do sprawozdania finansowego.

Zasady rachunkowości w stosunku, do których Fundusz ma możliwość wyboru na podstawie rozdziału 4 Ustawy o rachunkowości, zostały wybrane w sposób pozwalający na poprawne odzwierciedlenie specyfiki działalności Funduszu, jego sytuacji finansowej oraz uzyskiwanych wyników finansowych. Zasady te były stosowane w sposób ciągły i nie uległy one zmianie w stosunku do zasad stosowanych do prowadzenia ksiąg rachunkowych i sporządzenia sprawozdania finansowego w roku poprzednim.

W Funduszu stosowany jest komputerowy system ewidencji księgowej Orlando-Efos ver. 3.2.1., zaprojektowany i wdrożony przez firmę ComArch S.A. W systemie tym dokonywane są księgowania wszystkich zdarzeń gospodarczych występujących w Funduszu.

System Orlando-Efos ver. 3.2.1. posiada zabezpieczenia hasłowe przed dostępem osób nieuprawnionych oraz funkcyjne ograniczenia dostępu. Opis systemu informatycznego spełnia wymogi art. 10 ust. 1 pkt. 3 lit. c) ustawy o rachunkowości.

Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

W części przez nas zbadanej udokumentowanie operacji gospodarczych, księgi rachunkowe oraz powiązanie zapisów księgowych z dokumentami i sprawozdaniem finansowym spełniają wymogi rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe, dowody księgowe, dokumentacja przyjętego sposobu prowadzenia rachunkowości oraz zatwierdzone sprawozdania finansowe Funduszu są przechowywane zgodnie z rozdziałem 8 ustawy o rachunkowości.

2. Informacje na temat badanego sprawozdania finansowego

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku i obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- zestawienie lokat na dzień 31 grudnia 2010 roku wykazujące lokaty w kwocie 396.718 tys. zł,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2010 roku wykazujący aktywa netto w kwocie 387.844 tys. zł,
- rachunek wyniku z operacji za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku wykazujący ujemny wynik z operacji w kwocie 18.118 tys. zł,
- zestawienie zmian w aktywach netto za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku, wykazujące zmniejszenie aktywów netto w kwocie 18.118 tys. zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych netto w kwocie 1 tys. zł,
- noty objaśniające i informację dodatkową.

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

3. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach sprawozdania finansowego Funduszu

Portfel inwestycyjny

Zestawienie lokat zostało prawidłowo przedstawione jako element sprawozdania finansowego Funduszu na dzień 31 grudnia 2010 roku.

Stan aktywów zapisanych na rachunkach papierów wartościowych na dzień 31 grudnia 2010 roku został potwierdzony w Oświadczeniu Depozytariusza.

Struktura należności

Należności na koniec badanego okresu obejmują (w tys. złotych):

• należności pozostałe	397
• z tytułu odsetek	357
• z tytułu dywidend	39
• z tytułu udzielonych pożyczek	30.038
RAZEM	30.832

Kapitał powierzony

Wartość księgową kapitału powierzonego na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniosła 330.637 tys. złotych. 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 4.109 tys. złotych. Rachunek wyniku z operacji prawidłowo przedstawia strukturę przychodów.

Koszty działalności operacyjnej

W badanym okresie koszty operacyjne Funduszu wyniosły 14.145 tys. złotych, z czego koszty wynagrodzenia Towarzystwa wynosiły 10.897 tys. złotych, a pozostałe koszty 3.248 tys. złotych. Rachunek wyniku z operacji prawidłowo przedstawia strukturę kosztów operacyjnych.

4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień Funduszu

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera wszystkie informacje wymagane załącznikiem do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych. 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 i rachunku wyniku z operacji Funduszu oraz zawierają wszystkie pozycje, których ujawnienie jest wymagane przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych.

Zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia 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 Funduszu w roku obrotowym 2010 oraz List do Uczestników Funduszu zawierający informacje wymagane §37 ww. rozporządzenia. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane 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 Audyt Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Towarzystwa oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż Towarzystwo przestrzegało przepisów prawa w zakresie zarządzania Funduszem.


.....
Jacek Marczak
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
Nr ewid. 9750

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

DELOITTE AUDYT Sp. z o.o.
Al. Jana Pawła II 19, 00-854 Warszawa
tel. (022) 511-08-11, fax (022) 511-08-13
NIP 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, 28 lutego 2011 roku