

Nota 1. Polityka rachunkowości

1. Opis przyjętych zasad rachunkowości

a) Zasady ujawniania i prezentacji informacji w sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2008 roku do 30 września 2008 roku zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami) oraz przepisami 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).

Sprawozdanie zostało sporządzone w języku polskim i w walucie polskiej. Prezentowane kwoty, z wyjątkiem wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny, podane zostały w tysiącach złotych. Wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny podana została w złotych (z dokładnością do 0,01 zł).

b) Zasady ujmowania operacji w księgach rachunkowych Funduszu

- Operacje dotyczące Funduszu ujmuje się w księgach rachunkowych na podstawie dowodów księgowych w okresie, którego dotyczą.
- Nabycie albo zbycie składników lokat przez fundusz ujmuje się w księgach rachunkowych funduszu w dacie zawarcia umowy. Składniki lokat nabyte albo zbyte przez fundusz w dniu wyceny po godzinie 23.00 czasu polskiego oraz składniki, dla których do tego momentu nie otrzymano potwierdzenia zawarcia transakcji, uwzględnia się w najbliższej wycenie aktywów funduszu i ustaleniu jego zobowiązań.
- Nabyte składniki lokat ujmuje się w księgach rachunkowych według ceny nabycia, obejmującej prowizję maklerskie. Składniki lokat Funduszu nabyte nieodpłatnie ujmuje się według wartości równej zero. Prowizja maklerska zapłacona przy sprzedaży składnika lokat obniża wynik ze sprzedaży danej lokaty.
- Zysk lub stratę ze zbycia lokat oraz walut wylicza się metodą „najdroższe sprzedaje się jako pierwsze”, polegającą na przypisaniu sprzedanym składnikom najwyższej ceny nabycia danego składnika lokat, a w przypadku składników wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia – oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, najwyższej bieżącej wartości księgowej. Metody tej nie stosuje się do składników lokat będących przedmiotem transakcji przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu.
- Niezrealizowany zysk/strata z wyceny lokat wpływa na wzrost (spadek) wyniku z operacji.
- Przychody z lokat obejmują w szczególności udziały w zyskach, a także przychody odsetkowe, w skład których wchodzi odsetki naliczone przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej albo – w przypadku dłużnych papierów wartościowych wycenianych w wartości godziwej – naliczone zgodnie z zasadami ustalonymi dla tych papierów przez emitenta oraz odpisy dyskonta.
- Przychody odsetkowe od lokat bankowych nalicza się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Przychody odsetkowe od dłużnych papierów wartościowych, wycenianych w wartości godziwej, nalicza się zgodnie z zasadami ustalonymi dla tych papierów wartościowych przez emitenta.
- Koszty Funduszu obejmują w szczególności koszty limitowane, koszty nielimitowane, a także koszty odsetkowe. Koszty limitowane stanowią koszty wynagrodzenia Towarzystwa ustalone przez Towarzystwo w wysokości uzależnionej od odpowiedniej na każdy dzień wyceny stawki rocznej obliczonej według wzoru:

$$WR_t = 1,25\% \times \frac{APW^t - ZTRPW^t}{A^t - ZTRPW^t - ZFNKO^t} + 2,75\% \times \frac{APN^t - ZFNKO^t}{A^t - ZTRPW^t - ZFNKO^t}$$

gdzie:

WR_t - roczna stawka wynagrodzenia za zarządzanie na Dzień Wyceny t ,

A^t - aktywa Funduszu w Dniu Wyceny t ,

APW^t - aktywa Funduszu stanowiące Portfel Aktywów Płynnych w Dniu Wyceny t ,

APN^t - aktywa Funduszu stanowiące Portfel Rynku Nieruchomości w Dniu Wyceny t ,

$ZFNKO^t$ - zobowiązania Funduszu z tytułu finansowania inwestycji w nieruchomości kapitałem obcym w Dniu

Wyceny t ,

$ZTRPW^t$ - zobowiązania Funduszu z tytułu rozliczeń transakcji dotyczących aktywów wchodzących w skład Portfela Aktywów Płynnych w Dniu Wyceny t .

Wynagrodzenie za zarządzanie jest naliczane w każdym Dniu Wyceny jako iloczyn Wartości Aktywów Netto z bieżącego Dnia Wyceny przed naliczeniem wynagrodzenia za zarządzanie, stawki obliczonej zgodnie z wzorem, oraz ilości dni, które upłynęły od poprzedniego Dnia Wyceny (łącznie z bieżącym Dniem Wyceny) podzielonej przez liczbę 365.

Na koszty limitowane w każdym dniu wyceny tworzona jest rezerwa. Płatności z tytułu kosztów limitowanych pomniejszają utworzoną uprzednio rezerwę.

- Towarzystwo otrzyma również wynagrodzenie za wyniki inwestycyjne Funduszu, pod warunkiem, że zostanie osiągnięta stopa zwrotu przekraczająca 10% (dziesięć procent) w skali roku.

Wynagrodzenie Towarzystwa za wyniki inwestycyjne wyraża się wzorem:

$$DW = 20\% \times (WA - WI)$$

gdzie:

DW – należne Towarzystwu wynagrodzenie za wyniki inwestycyjne,

WA – Wartość Aktywów Netto z ostatniego Dnia Wyceny w stosunku do dnia zbycia przez Fundusz, w okresie likwidacji Portfela Rynku Nieruchomości, ostatniego składnika aktywów, tj. ostatniego udziału lub akcji Spółki Celowej lub umorzenia ostatniego udziału lub akcji Spółki Celowej, posiadanych przez Fundusz lub rozwiązania ostatniej Spółki Celowej, której akcje lub udziały posiadał Fundusz ("dzień Zbycia Aktywów"), powiększona o zaktualizowaną, na Dzień Zbycia Aktywów, wartość wypłaconych dochodów, obliczoną zgodnie z lit. b),

WI – Wartość Aktywów Netto Funduszu, w dniu jego rejestracji, zaktualizowana na moment rozpoczęcia likwidacji Funduszu, obliczona zgodnie z lit. c).

a) Wynagrodzenie za wyniki inwestycyjne jest wypłacane Towarzystwu tylko w przypadku, jeżeli WA jest większe niż WI .

b) WA wyraża się wzorem:

$$WA = \left(\sum_{z=1}^n D_z \times (1 + 10\%)^{\frac{(c-a) \times 12 + (d-b)}{12}} \right) + WL$$

gdzie:

D_z – wartość dochodu przed opodatkowaniem na certyfikat wypłaconego przez Fundusz za rok z ,

a – oznaczenie roku, w którym został wypłacony dochód o numerze kolejnym z ,

b – numer miesiąca, w którym został wypłacony dochód o numerze kolejnym z ,

c – oznaczenie roku, w którym występuje miesiąc poprzedzający miesiąc, w którym występuje Dzień Zbycia Aktywów,

d – numer miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym występuje Dzień Zbycia Aktywów,

WL – Wartość Aktywów Netto z ostatniego Dnia Wyceny w stosunku do Dnia Zbycia Aktywów, przed naliczeniem wynagrodzenia za wyniki inwestycyjne,

n - liczba wypłaconych przez Fundusz dochodów.

c) WI wyraża się wzorem:

$$WI = EM \times (1 + 10\%)^{\frac{(c-a) \times 12 + (d-b)}{12}}$$

gdzie:

EM – Wartość Aktywów Netto Funduszu w dniu jego rejestracji,

a – oznaczenie roku zawierającego miesiąc rejestracji Funduszu,

b – numer miesiąca rejestracji Funduszu,

c – oznaczenie roku, w którym występuje miesiąc poprzedzający miesiąc, w którym występuje Dzień Zbycia Aktywów,

d – numer miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym występuje Dzień Zbycia Aktywów.

Wynagrodzenie Towarzystwa za wyniki inwestycyjne zostanie wypłacone w trakcie likwidacji Funduszu.

- Następujące koszty związane z funkcjonowaniem Funduszu pokrywane są z aktywów Funduszu: koszty związane z publicznym obrotem Certyfikatami ponoszone na rzecz Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., wynagrodzenie animatora rynku, wydatki i koszty związane z badaniem i wyceną nieruchomości, usługami doradczymi i pośrednictwa, związanymi z nabywaniem i zbywaniem nieruchomości i udziałów w nieruchomościach oraz udziałów i papierów wartościowych emitowanych przez Spółki Celowe oraz umowami najmu na rynku nieruchomości, podatki i opłaty wynikające z obowiązujących przepisów prawa, koszty związane z finansowaniem Funduszu kapitałem obcym oraz koszty związane z obsługą rachunków bankowych Funduszu, koszty związane z pozyskiwaniem najemców, koszty bieżącego utrzymania nieruchomości oraz koszty związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym, koszty związane z zarządzaniem nieruchomościami, wydatki związane z rozwojem nieruchomości, o którym mowa w art. 32 ust. 7, koszty likwidacji Funduszu, koszty związane z wykonywaniem okresowych wycen aktywów Funduszu, w szczególności wycen nieruchomości i Spółek Celowych oraz wszelkie inne wydatki i koszty, które związane są nierozdzielnie z działalnością Funduszu.
Wyżej wymienione koszty stanowią koszty nielimitowane Funduszu i są pokrywane zgodnie z umowami, na podstawie których Fundusz jest zobowiązany do ich ponoszenia oraz zgodnie z przepisami prawa oraz decyzjami wydanymi przez właściwe organy administracji publicznej. Pozostałe koszty funkcjonowania Funduszu pokrywa Towarzystwo ze środków własnych.
- Przyrost wartości dłużnych papierów wartościowych w okresie między ostatnim jej notowaniem a dniem wykupu obliczany przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej powiększa niezrealizowany zysk/stratę z wyceny lokat.
- Odsetki naliczone oraz należne od środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz lokat terminowych powiększają wartość aktywów Funduszu w dniu wyceny.
- Dniem wprowadzenia do ksiąg zmiany kapitału wpłaconego albo kapitału wypłaconego jest dzień wydania certyfikatów inwestycyjnych (wpisania certyfikatów na rachunku papierów wartościowych w KDPW S.A.) lub dzień wykupienia certyfikatów (dzień wypłaty świadczenia z tytułu wykupienia certyfikatów tj. przelewu środków z rachunku Funduszu na wskazany rachunek w KDPW S.A.). Na potrzeby określenia wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny w określonym dniu wyceny, nie uwzględnia się zmian w kapitale wpłaconym oraz zmian kapitału wypłaconego związanych z wpłatami lub wypłatami ujmowanymi w rejestrze uczestników w tym dniu wyceny.
- Nabyte udziały w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością lub w spółce akcyjnej utworzonej bądź zakupionej przez fundusz, działającej na rynku nieruchomości, której głównym przedmiotem działalności jest najem posiadanych nieruchomości lub rozwój nieruchomości mieszkaniowych, zwanej dalej spółką celową, ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia, według ceny nabycia. Dopłaty do spółek celowych zwiększają wartość udziałów.
- Nabyte lub powstałe aktywa niefinansowe ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania, według ceny nabycia.

c) Wycena aktywów oraz ustalenie zobowiązań i wyniku z operacji

Aktywa Funduszu wycenia się, a zobowiązania Funduszu ustala się w Dniu Wyceny (każdy ostatni Dzień Roboczy kwartału kalendarzowego, w którym odbywa się regularna sesja na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz 7 (siódmy) dzień przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Certyfikaty kolejnej emisji) oraz na dzień sporządzania sprawozdania finansowego.

Aktywa Funduszu wycenia się, a zobowiązania Funduszu ustala się według wiarygodnie oszacowanej wartości godziwej.

1. Wartość godziwą składników lokat notowanych na aktywnym rynku (w szczególności: akcji, praw do akcji, praw poboru, kwitów depozytowych, listów zastawnych, dłużnych papierów wartościowych) wyznacza się – ze względu na godziny zamknięcia aktywnych rynków zagranicznych, na których może lokować Fundusz - według kursów dostępnych o godzinie 23:00 (dwudziestej trzeciej zero zero) w następujący sposób:

a) jeżeli Dzień Wyceny jest równocześnie zwykłym dniem dokonywania transakcji na aktywnym rynku - według ostatniego dostępnego w momencie dokonywania wyceny kursu ustalonego na aktywnym rynku w Dniu Wyceny, z zastrzeżeniem, że gdy wycena aktywów Funduszu dokonywana jest po ustaleniu w Dniu Wyceny kursu zamknięcia, a w przypadku braku kursu zamknięcia - innej, ustalonej przez rynek wartości stanowiącej jego odpowiednik, za ostatni dostępny kurs przyjmuje się ten kurs albo wartość z Dnia Wyceny;

b) jeżeli Dzień Wyceny jest równocześnie zwykłym dniem dokonywania transakcji na aktywnym rynku, przy czym wolumen obrotów na danym składniku aktywów jest znacząco niski albo na danym składniku aktywów nie zawarto żadnej transakcji - według ostatniego dostępnego w momencie dokonywania wyceny kursu ustalonego na aktywnym rynku, skorygowanego w sposób umożliwiający uzyskanie wiarygodnie oszacowanej wartości godziwej, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 9, z zastrzeżeniem, że gdy wycena aktywów Funduszu dokonywana jest po ustaleniu w Dniu Wyceny kursu zamknięcia, a w przypadku braku kursu zamknięcia - innej, ustalonej przez rynek wartości stanowiącej jego odpowiednik, za ostatni dostępny kurs przyjmuje się ten kurs albo wartość z uwzględnieniem istotnych zdarzeń mających wpływ na ten kurs albo wartość.

c) jeżeli Dzień Wyceny nie jest zwykłym dniem dokonywania transakcji na aktywnym rynku - według ostatniego dostępnego w momencie dokonywania wyceny kursu zamknięcia ustalonego na aktywnym rynku, a w przypadku braku kursu zamknięcia -

innej, ustalonej przez rynek wartości stanowiącej jego odpowiednik, skorygowanego w sposób umożliwiający uzyskanie wiarygodnie oszacowanej wartości godziwej.

d) Za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą danego składnika aktywów notowanego na aktywnym rynku uznaje się wartość wyznaczoną poprzez zastosowanie przyjętego w uzgodnieniu z Depozytariuszem modelu wyceny najbardziej odpowiedniego dla danego składnika lokat, zgodnie z najlepszą wiedzą Funduszu i praktyką rynku finansowego.

2. W przypadku, gdy składnik lokat jest przedmiotem obrotu na więcej niż jednym aktywnym rynku, wartością godziwą jest kurs ustalony na rynku głównym. Wyboru rynku głównego dokonuje się na koniec każdego, kolejnego miesiąca kalendarzowego w oparciu o wolumen obrotu na danym składniku lokat na danym aktywnym rynku, pod warunkiem, że Fundusz może dokonywać transakcji na tym rynku. W przypadku, gdy brak możliwości obiektywnego lub wiarygodnego ustalenia wielkości wolumenu obrotu lub w przypadku identycznego wolumenu na kilku aktywnych rynkach, Fundusz stosuje kolejne, możliwe do zastosowania kryterium:
 - a) liczba zawartych transakcji na danym składniku lokat na danym aktywnym rynku,
 - b) ilość danego składnika lokat wprowadzona do obrotu na danym aktywnym rynku,
 - c) kolejność wprowadzania do obrotu – jako rynek główny wybiera się rynek, na którym dany składnik lokat był notowany najwcześniej.
3. Wartość składników lokat nienotowanych na aktywnym rynku wyznacza się, z zastrzeżeniem pkt. 6, w następujący sposób:
 - a) Nieruchomości, – według zasad przewidzianych w Ustawie o Gospodarcie Nieruchomościami, (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami) z tym, że pełną wycenę nieruchomości stosuje się w momencie nabycia oraz po upływie dwóch lat od dnia dokonania poprzedniej pełnej wyceny, a także w każdym przypadku, w którym istnieje uzasadnione przypuszczenie, że nastąpiły okoliczności powodujące istotną zmianę wartości nieruchomości. Począwszy od 1 stycznia 2006 aktualizacja wartości nieruchomości, z uwzględnieniem zmian cen na rynku nieruchomości, odpowiednio do rodzaju nieruchomości, była dokonywana co pół roku (na dni bliskie 31/03 i 30/09). Od 1 stycznia 2008 roku zmieniono częstotliwość dokonywania wycen. Wprowadzono zasadę, aby docelowo dokonywać wyceny nieruchomości co kwartał, w postaci operatu szacunkowego w drugim i czwartym kwartale (na dni bliskie 30/06 i 31/12) oraz dwóch jego aktualizacji w pierwszym i trzecim kwartale (na dni bliskie 31/03 oraz 30/09). W przypadku nieruchomości o charakterze rozwojowym, wymagających robót polegających na zabudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie, wartość nieruchomości zostaje określona podejściem mieszanym, metodą pozostałościową. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym. Wyniki wyceny wykonywanej podejściem kosztowym mogą stanowić źródło dodatkowych informacji o wartości nieruchomości i nie mogą być jedyną podstawą określenia wartości nieruchomości. W oparciu o metodologię przedstawioną powyżej wyznaczana jest wartość rynkowa nieruchomości stanowiących aktywa trwałe spółki. Zmiany pozostałych składników aktywów wyznaczane są w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne związane ze zdarzeniami mającymi wpływ na zmianę wartości tych składników.
 - b) weksli, wierzytelności, listów zastawnych, obligacji, bonów skarbowych, bonów pieniężnych oraz pozostałych dłużnych papierów wartościowych - 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.
 - c) depozytów bankowych i pożyczek pieniężnych w złotych polskich – według wartości nominalnej z uwzględnieniem odsetek, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
 - d) akcji i udziałów w spółkach niepublicznych (celowych), z zastrzeżeniem ustępu 11 – wycenia się metodą praw własności, tzn. cenę nabycia udziałów w spółkach celowych powiększa się lub pomniejsza o – przypadające na rzecz Funduszu – zwiększenia lub zmniejszenia kapitału własnego spółki podporządkowanej (celowej), jakie nastąpiły od dnia uzyskania przez Fundusz znaczącego wpływu lub od dnia objęcia kontroli lub współkontroli do dnia bilansowego, w tym zmniejszenia z tytułu rozliczeń z Funduszem oraz odpis różnicy w wycenie aktywów netto według ich wartości godziwych i wartości księgowych, przypadający na dany okres sprawozdawczy. Zmiana wartości aktywów netto spółek podporządkowanych (celowych) wynika zarówno ze zmian poziomu przychodów i kosztów operacyjnych tych spółek, jak i zmian wartości ich aktywów, w tym nieruchomości posiadanych przez te spółki.
 - e) bonów skarbowych - 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.
 - f) depozytów bankowych – według wartości nominalnej, z uwzględnieniem odsetek, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
 - g) składników lokat innych niż w podpunktach a) – e) – według wartości godziwej spełniającej warunki wiarygodności określone w pkt 8.
4. W przypadku przeszacowania składnika lokat dotychczas wycenianego w wartości godziwej, do wysokości skorygowanej ceny nabycia - wartość godziwa wynikająca z ksiąg rachunkowych stanowi, na dzień przeszacowania, nowo ustaloną skorygowaną cenę nabycia.
5. Należności z tytułu udzielonej pożyczki papierów wartościowych, w rozumieniu przepisów o pożyczkach papierów wartościowych, wycenia się według zasad przyjętych dla tych papierów wartościowych.
6. Papiery wartościowe nabyte przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu wycenia się, począwszy od dnia zawarcia umowy kupna, metodą skorygowanej ceny nabycia, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

7. Zobowiązania z tytułu zbycia papierów wartościowych, przy zobowiązaniu się Funduszu do odkupu, wycenia się, poczynawszy od dnia zawarcia umowy sprzedaży, metodą skorygowanej ceny nabycia, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
8. Za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą składników lokat nienotowanych na aktywnym rynku uznaje się wartość wyznaczoną poprzez:
 - a) oszacowanie wartości składnika lokat przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, o ile możliwe jest rzetelne oszacowanie przez tę jednostkę przepływów pieniężnych związanych z tym składnikiem;
 - b) zastosowanie właściwego modelu wyceny składnika lokat, o ile wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego rynku;
 - c) oszacowanie wartości składnika lokat za pomocą powszechnie uznanych metod estymacji;
 - d) oszacowanie wartości składnika lokat, dla którego nie istnieje aktywny rynek, na podstawie publicznie ogłoszonej na aktywnym rynku ceny nieróżniącego się istotnie składnika, w szczególności o podobnej konstrukcji prawnej i celu ekonomicznym.
9. Papiery wartościowe nowej emisji, które są dopuszczone do publicznego obrotu i których obrót zgodnie z warunkami emisji określonymi w szczególności w prospekcie emisyjnym lub zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa będzie dokonywany na rynku regulowanym są traktowane jako papiery, dla których trudno jest określić czy powyższy rynek będzie spełniał kryteria rynku aktywnego więc takie papiery wyceniane są według wartości godziwej wyznaczonej zgodnie z pkt 8.
10. Nabyte udziały w spółkach celowych wyceniane są wg metody praw własności z uwzględnieniem zapisów w umowach wspólników dotyczących podziału zysku. tj. cenę nabycia udziałów powiększa się lub pomniejsza się o zwiększenia lub zmniejszenia kapitału własnego spółki celowej przy zachowaniu wyceny aktywów netto według ich wartości godziwych. Zmiana wartości aktywów netto spółek celowych wynika zarówno z przychodów/kosztów operacyjnych tych spółek, jak i zmian wartości nieruchomości posiadanych przez te spółki. Wartość kapitału własnego spółki celowej wynika bezpośrednio z ksiąg spółek celowych.
11. Udziały w spółkach deweloperskich są wyceniane według ich wartości godziwej. Wartość godziwa udziałów w spółkach deweloperskich, które nie rozpoczęły realizacji projektu, ustalana jest metodą praw własności z uwzględnieniem wyceny godziwej gruntów. Poczynawszy od 1 stycznia 2006 aktualizacja wartości gruntów była dokonywana co pół roku (na dni bliskie 31/03 i 30/09). Od 1 stycznia 2008 roku zmieniono częstotliwość dokonywania wycen. Wprowadzono zasadę dokonywania wyceny co kwartał, w postaci operatu szacunkowego w drugim i czwartym kwartale (na dni bliskie 30/06 i 31/12) oraz dwóch jego aktualizacji w pierwszym i trzecim kwartale (na dni bliskie 31/03 oraz 30/09). Wartość godziwą udziałów w spółkach deweloperskich, które rozpoczęły na Dzień Wyceny realizację projektu, ustala się metodą DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych).
12. W celu zwiększenia wiarygodności dokonywanych wycen Funduszu, od 1 stycznia 2008 roku zmieniono częstotliwość dokonywania wycen nieruchomości posiadanych przez Fundusz i jego Spółki Celowe. Wprowadzono zasadę dokonywania wyceny nieruchomości co kwartał, a nie jak dotychczas co 6 miesięcy, w postaci dwóch operatów szacunkowych sporządzonych na dzień poprzedzający i jednocześnie bliski dniom wyceny sprawozdawczej (30/06 i 31/12) i dwóch aktualizacji operatów szacunkowych na dzień bliski zakończeniu pierwszego i trzeciego kwartału (31/03 i 30/09). Zdaniem Towarzystwa wprowadzenie nowego częstszego rozkładu sporządzania wycen nieruchomości zapewni jeszcze dokładniejsze ustalenie wartości godziwej aktywów Spółek Celowych oraz Funduszu w sposób zapewniający większą precyzję

2. Zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego w danym roku obrotowym.

Nie wystąpiły.

3. Objasnienie istotnych różnic, dotyczących przyjętych zasad rachunkowości, między niniejszym sprawozdaniem a sprawozdaniem, które zostałoby sporządzone według MSSF.

Pomiędzy sprawozdaniem finansowym Funduszu sporządzonym na dzień 31 grudnia 2007 r. zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r., nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych (Dz. U. z 2007 r. Nr 249, poz. 1859) zwanymi dalej Polskimi Zasadami Rachunkowości (PZR), a sprawozdaniem, jakie zostałoby sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) wystąpiłyby, w szczególności następujące różnice:

1. Prezentacja Kapitałów

Fundusz wykazuje w pozycji Kapitał funduszu wartość wpłat przyjętych w związku z emisją certyfikatów inwestycyjnych oraz wartość kwot wypłaconych z tytułu odkupienia certyfikatów inwestycyjnych. Ponieważ posiadacze certyfikatów inwestycyjnych Funduszu posiadają prawo do ich odkupienia, zgodnie z MSR 32 Fundusz nie wykazywałby tych pozycji jako kapitałowe instrumenty finansowe, ale traktowałby je jako zobowiązania finansowe i wykazywałby jako „wartość aktywów netto

przypisanych posiadaczom certyfikatów inwestycyjnych".

2. Klasyfikacja lokat nabytych przez Fundusz

Zgodnie z PZR Fundusz nie dokonuje klasyfikacji nabytych lokat do różnych kategorii. Wszystkie zakupione instrumenty finansowe, za wyjątkiem dłużnych papierów wartościowych nienotowanych na rynku aktywnym oraz transakcji nabycia papierów wartościowych z przyrzeczeniem odsprzedaży, są wyceniane przez Fundusz w wartości godziwej, a efekty wyceny są ujmowane w rachunku wyniku z operacji.

Zgodnie z MSSF Fundusz miałby możliwość dokonania klasyfikacji nabywanych aktywów finansowych do kategorii określonych w MSR 39.

3. Wycena dłużnych papierów wartościowych nienotowanych na rynku aktywnym

Zgodnie z PZR dłużne papiery wartościowe nienotowane na rynku aktywnym wyceniane są według zamortyzowanego kosztu. Zgodnie z MSR 39 Fundusz wyceniałby dłużne papiery wartościowe nienotowane na rynku aktywnym zakwalifikowane do kategorii „aktywów finansowych wycenianych wg wartości godziwej przez wynik finansowy” bądź „aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży” według wartości godziwej.

4. Metoda rozchodu składników lokat stosowana przez Fundusz

Zgodnie z PZR zysk lub stratę ze zbycia lokat wylicza się metodą "najdroższe sprzedaje się jako pierwsze", polegającą na przypisaniu sprzedanym składnikom najwyższej ceny nabycia danego składnika lokat. Zgodnie z MSSF zysk lub stratę ze zbycia lokat wylicza się metodą „zakupione najwcześniej sprzedaje się jako pierwsze” lub metodą średniej ważonej.

5. Koszty transakcyjne

Zgodnie z PZR Fundusz ujmuje nabyte lokaty wg ceny nabycia obejmującej zapłaconą prowizję. Zgodnie z MSSF prowizje zapłacone w związku nabyciem aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii „aktywów finansowych wycenianych wg wartości godziwej przez wynik finansowy” ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

6. Ujmowanie składników lokat nabytych nieodpłatnie

Zgodnie z PZR składniki lokat nabyte przez Fundusz nieodpłatnie posiadają cenę nabycia równą zero. Zgodnie z MSSF w momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe ujmuje się w wartości godziwej.

7. Ujmowanie składników lokat otrzymanych w zamian za inne składniki

Zgodnie z PZR składniki lokat funduszu otrzymane w zamian za inne składniki mają przypisaną cenę nabycia wynikającą z ceny nabycia tych składników lokat, w zamian za które zostały otrzymane, skorygowaną o ewentualne dopłaty lub otrzymane przychody pieniężne. Zgodnie z MSSF w momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe ujmuje się w wartości godziwej.

8. Konsolidacja

Zgodnie z PZR Fundusz nie jest zobowiązany do sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego obejmującego sprawozdania spółek, w których Fundusz posiada udziały. Zgodnie z MSSF Fundusz byłby zobowiązany do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9. Wycena metodą praw własności udziałów w spółkach

Fundusz dokonuje wyceny udziałów w spółkach nienotowanych na rynku aktywnym, powołanych do inwestowania w nieruchomości, metodą praw własności. Zgodnie z MSSF Fundusz byłby zobowiązany do wyceny tych spółek wg zasad określonych w MSR 39.

10. Ujawnienia

Fundusz ujawnia informacje finansowe stosownie do wymogów określonych w PZR. Gdyby fundusz sporządzał sprawozdane zgodnie z MSSF zakres ujawnień mógłby się różnić istotnie od tych wymaganych przez PZR.