



**Investors**

**Sprawozdanie finansowe  
Investor Property FIZ**

**za IV kwartał 2010**



skorygowany

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

**Raport kwartalny FIZ-Q-E 31.10.07**za **4 kwartał 2010 roku** obejmujący okres **od 2010-10-01 do 2010-12-31**

Podstawa prawna:

FIZ-Rozp.Obow.Em. 2009.33.259 § 82 ust. 1 pkt 1

Podstawa prawna:

Data przekazania: 2011-02-14

<b>INVESTOR PROPERTY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY AKTYWÓW NIEPUBLICZNYCH</b>		
(pełna nazwa funduszu)		
<b>INVESTOR PROPERTY FIZ AN</b>	<b>Investors TFI S.A.</b>	
(skrótowa nazwa funduszu)	(nazwa towarzystwa)	
<b>00-640</b>	<b>WARSZAWA</b>	
(kod pocztowy)	(miejsowość)	
<b>MOKOTOWSKA</b>	<b>1</b>	(numer)
(ulica)		
<b>(22) 378 91 00</b>	<b>(22) 378 91 01</b>	<b>office@investors.pl</b>
(telefon)	(fax)	(e-mail)
<b>1080009267</b>	<b>142510283</b>	<b>www.investors.pl</b>
(NIP)	(REGON)	(WWW)

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

**Informacje o funduszu**

<b>Konstrukcja funduszu:</b>	<b>Typ funduszu:</b>
Subfundusz: <input type="checkbox"/>	Fundusz sekurytyzacyjny: <input type="checkbox"/>
Fundusz podstawowy: <input type="checkbox"/>	Fundusz portfelowy: <input type="checkbox"/>
Fundusz powiązany: <input type="checkbox"/>	Fundusz aktywów niepublicznych: <input checked="" type="checkbox"/>
	Waluta sprawozdania finansowego: zł

Fundusze powiązane:	(nazwa funduszu podstawowego)
	(nazwy funduszy powiązanych)
Fundusz z wydziałonymi subfunduszami:	(nazwa funduszu)

Uzupełnienie opisu do Tabeli nr 5 - Tabela Główna: Zmieniono zasadę prezentacji pożyczek udzielonych przez fundusz. W sprawozdaniu za 3 kwartał 2010 pożyczki zaprezentowano w tabeli głównej jako składnik lokat, w pozycji: wierzytelności. W sprawozdaniu za 4 kwartał 2010 udzielone pożyczki zostały zaprezentowane w bilansie w pozycji: należności funduszu. Dane za 3 kwartał

zostały dostosowane w celu zapewnienia porównywalności danych finansowych.

Uzupełnienie opisu do Tabeli nr 29 - Bilans: Zmieniona została prezentacja pożyczek udzielonych przez Fundusz. W sprawozdaniu za 3 kwartał 2010 pożyczki zostały zaprezentowane w bilansie w pozycji składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku. W sprawozdaniu za 4 kwartał 2010 udzielone pożyczki zaprezentowano w bilansie w pozycji: należności. Dane za 3 kwartał zostały dostosowane w celu zapewnienia porównywalności danych finansowych.

Plik	Opis

WYBRANE DANE FINANSOWE	31/12/2010 Równowartość w EUR	
	I. Przychody z lokat	418
II. Koszty funduszu netto	155	39
III. Przychody z lokat netto	263	66
IV. Zrealizowane zyski (straty) ze zbycia lokat	0	0
V. Niezrealizowane zyski (straty) z wyceny lokat	-72	-18
VI. Wynik z operacji	191	48
VII. Zobowiązania	215	54
VIII. Aktywa	14 711	3 715
IX. Aktywa netto	14 496	3 660
X. Liczba zarejestrowanych certyfikatów inwestycyjnych	14 314	14 314
XI. Wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	1 012,71	255,71
XII. Wynik z operacji na certyfikat inwestycyjny	13,35	3,37

#### ZESTAWIENIE LOKAT

SKŁADNIKI LOKAT	4 kwartał 2010 roku			3 kwartał 2010 roku		
	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
1. Dłużne papiery w wartościowe	2 700	2 628	17,86	0	0	0,00
2. Depozyty	3 765	3 765	25,59	10 905	10 905	75,73

#### TABELI ZUPEŁNIAJĄCE

rok			kwartał roku		
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

LISTY ZASTAWNE	Rodzaj rynku	Nazwa rynku	Emitent	Kraj siedziby emitenta	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
----------------	--------------	-------------	---------	------------------------	---------------	------------------------

DŁUŻNE PAPIERY WARTOŚCIOWE	Rodzaj rynku	Nazwa rynku	Emitent	Kraj siedziby emitenta	Termin wykupu
<b>1. O terminie wykupu powyżej 1 roku:</b>					
<b>a) Obligacje</b>					
- Obligacje TRUST S.A. seria A	Nienotowane na rynku aktywnym	n.d.	TRUST Spółka Akcyjna	Polska	2012-06-20

WIERZYTELNOŚCI	Nazwa i rodzaj podmiotu	Kraj siedziby podmiotu	Termin wymagalności	Rodzaj świadczenia	Wartość świadczenia w tys.	Liczba	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.
----------------	-------------------------	------------------------	---------------------	--------------------	----------------------------	--------	---	---

WEKSLE	Wystawca	Data płatności	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
--------	----------	----------------	------------------------------------	---	-------------------------------------

DEPOZYTY	Nazwa banku	Kraj siedziby banku	Waluta	Warunki oprocentowania	Wartość według ceny nabycia w danej walucie	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.
<b>I. W walutach państw należących do OECD</b>						
1.	ING Bank Śląski S.A.	Polska	PLN	over-night	3 765,00	3 765

NIERUCHOMOŚCI	Rok oddania do użytku	Data nabycia	Numer księgi wieczystej	Kraj położenia	Adres	Powierzchnia
---------------	-----------------------	--------------	-------------------------	----------------	-------	--------------

#### TABEL DODATKOWE

INSTRUMENTY RYNKU PIENIĘŻNEGO	Emitent	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Wartość nominalna	Liczba	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.
-------------------------------	---------	---------------	------------------------	-------------------	--------	------------------------------------	---

BILANS	4 kwartał 2010 roku	3 kwartał 2010 roku	rok	kwartał roku
<b>I. Aktywa</b>	14 711	14 400		
1. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 765	10 905		
2. Należności	8 318	3 492		
3. Transakcje przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu	0	0		
4. Składniki lokat notowane na aktywnym rynku, w tym:	0	0		
- dłużne papiery wartościowe	0	0		

Rodzaj listu	Podstawa emisji	Wartość nominalna	Liczba	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
--------------	-----------------	-------------------	--------	------------------------------------	---	-------------------------------------

Warunki oprocentowania	Wartość nominalna	Liczba	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
		27	2 700 000	2 628	17,86
		27	2 700 000	2 628	17,86
13%	100 000,00	27	2 700 000	2 628	17,86

Procentowy udział w aktywach ogółem
-------------------------------------

Wartość według wyceny na dzień bilansowy w danej walucie	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
	3 765	25,59
3 765,00	3 765	25,59

Obciążenia	Służebności	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
------------	-------------	------------------------------------	---	-------------------------------------

Procentowy udział w aktywach ogółem
-------------------------------------

5. Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku, w tym:	2 628	0		
- dłużne papiery wartościowe	2 628	0		
6. Nieruchomości	0	0		
7. Pozostałe aktywa	0	3		
<b>II. Zobowiązania</b>	215	95		
<b>III. Aktywa netto (I-II)</b>	14 496	14 305		
<b>IV. Kapitał funduszu</b>	14 314	14 314		
1. Kapitał wpłacony	14 314	14 314		
2. Kapitał wypłacony (wielkość ujemna)	0	0		
<b>V. Dochody zatrzymane</b>	254	-9		
1. Zakumulowane, nierozdysponowane przychody z lokat netto	254	-9		
2. Zakumulowany, nierozdysponowany zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	0	0		
<b>VI. Wzrost (spadek) wartości lokat w odniesieniu do ceny nabycia</b>	-72	0		
<b>VII. Kapitał funduszu i zakumulowany wynik z operacji (IV+V+/-VI)</b>	14 496	14 305		

Liczba zarejestrowanych certyfikatów inwestycyjnych	14 314	14 314		
Wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	1 012,71	999,36		

Przewidywana liczba certyfikatów inwestycyjnych	14 314
Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	1 012,71

Liczba certyfikatów inwestycyjnych w podziale na serie certyfikatów:

PLINVPR00010: 14 314

Wartość aktywów netto na poszczególne serie certyfikatów inwestycyjnych:

PLINVPR00010: 14 496

RACHUNEK WYNIKU Z OPERACJI	od 2010-10-01 do 2010-12-31	za 4 kwartały 2010 roku		od do	za kwartały roku	
		od 2010-08-10 do 2010-12-31			od do	
<b>I. Przychody z lokat</b>	418	528				
1. Dywidendy i inne udziały w zyskach	0	0				
2. Przychody odsetkowe	418	528				
3. Przychody związane z posiadaniem nieruchomości	0	0				
4. Dodatnie saldo różnic kursowych	0	0				
5. Pozostałe	0	0				
<b>II. Koszty funduszu</b>	155	274				
1. Wynagrodzenie dla towarzystwa	108	168				
2. Wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0	0				
3. Opłaty dla depozytariusza	13	21				
4. Opłaty związane z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	0	0				
5. Opłaty za zezwolenia oraz rejestracyjne	5	22				
6. Usługi w zakresie rachunkowości	12	21				
7. Usługi w zakresie zarządzania aktywami funduszu	0	0				
8. Usługi prawne	4	4				
9. Usługi wydawnicze, w tym poligraficzne	0	0				
10. Koszty odsetkowe	0	0				
11. Koszty związane z posiadaniem nieruchomości	0	0				
12. Ujemne saldo różnic kursowych	0	0				
13. Pozostałe	13	38				
<b>III. Koszty pokrywane przez towarzystwo</b>	0	0				
<b>IV. Koszty funduszu netto (II-III)</b>	155	274				

<b>V. Przychody z lokat netto (I-IV)</b>	263	254		
<b>VI. Zrealizowany i niezrealizowany zysk (strata)</b>	-72	-72		
1. Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat, w tym:	0	0		
- z tytułu różnic kursowych	0	0		
2. Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat, w tym:	-72	-72		
- z tytułu różnic kursowych	0	0		
<b>VII. Wynik z operacji</b>	191	182		

Wynik z operacji na przypadający na certyfikat inwestycyjny	13,35	12,71		
Rozwodniony wynik z operacji przypadający na certyfikat inwestycyjny	13,35	12,71		

<b>ZESTAWIENIE ZMIAN W AKTYWACH NETTO</b>	od 2010-10-01 do 2010-12-31	za 4 kwartały 2010 roku od 2010-08-10 do 2010-12-31	od do	za kwartały roku od do
1. Wartość aktywów netto na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	14 305	0		
2. Wynik z operacji za okres sprawozdawczy (razem), w tym:	191	182		
a) przychody z lokat netto	263	254		
b) zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	0	0		
c) wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat	-72	-72		
3. Zmiana w aktywach netto z tytułu wyniku z operacji	191	182		
4. Dystrybucja dochodów (przychodów) funduszu (razem)	0	0		
a) z przychodów z lokat netto	0	0		
b) ze zrealizowanego zysku ze zbycia lokat	0	0		
c) z przychodów ze zbycia lokat	0	0		
5. Zmiany w kapitale w okresie sprawozdawczym (razem), w tym:	0	14 314		
a) zmiana kapitału wpłaconego (powiększenie kapitału z tytułu wydanych certyfikatów inwestycyjnych)	0	14 314		
b) zmiana kapitału wypłaconego (zmniejszenie kapitału z tytułu wykupionych certyfikatów inwestycyjnych)	0	0		
6. Łączna zmiana aktywów netto w okresie sprawozdawczym	191	14 496		
7. Wartość aktywów netto na koniec okresu sprawozdawczego	14 496	14 496		
8. Średnia wartość aktywów netto w okresie sprawozdawczym	14 400	14 370		
9. Zmiana liczby certyfikatów inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym:	0	14 314		
a) liczba wydanych certyfikatów inwestycyjnych	0	14 314		
b) liczba wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	0	0		
c) saldo zmian	0	14 314		
10. Liczba certyfikatów inwestycyjnych narastająco od początku działalności funduszu, w tym:	14 314	14 314		
a) liczba wydanych certyfikatów inwestycyjnych	14 314	14 314		
b) liczba wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	0	0		
c) saldo zmian	14 314	14 314		
11. Przewidywana liczba certyfikatów inwestycyjnych	14 314	14 314		
12. wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	999,36	1 000,00		
13. wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny na koniec bieżącego okresu sprawozdawczego	1 012,71	1 012,71		
14. procentowa zmiana wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny w okresie sprawozdawczym	5,30	3,25		
15. minimalna wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny w okresie sprawozdawczym	1 012,71	999,36		
- data wyceny	2010-12-31	2010-09-30		
16. maksymalna wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny w okresie sprawozdawczym	1 012,71	1 012,71		
- data wyceny	2010-12-31	2010-12-31		
17. wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny według ostatniej wyceny w okresie sprawozdawczym	1 012,71	1 012,71		
- data wyceny	2010-12-31	2010-12-31		
18. Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	1 012,71	1 012,71		
<b>I. Procentowy udział kosztów funduszu w średniej wartości aktywów netto, w tym:</b>	4,27	4,87		
1. procentowy udział wynagrodzenia dla towarzystwa	2,98	2,99		
2. procentowy udział wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0,00	0,00		
3. procentowy udział opłat dla depozytariusza	0,36	0,38		



4. procentowy udział opłat związanych z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	0,00	0,00		
5. procentowy udział opłat za usługi w zakresie rachunkowości	0,32	0,38		
6. procentowy udział opłat za usługi w zakresie zarządzania aktywami funduszu	0,00	0,00		

<b>RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	od 2010-10-01 do 2010-12-31	za 4 kwartały 2010 roku od 2010-08-10 do 2010-12-31	od do	za kwartały roku od do
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	-7 433	-2 667		
I. Wpływy	100	142		
1. Z tytułu posiadanych lokat	94	142		
2. Z tytułu zbycia składników lokat	0	0		
3. Pozostałe	6	0		
II. Wydatki	7 533	2 809		
1. Z tytułu posiadanych lokat	0	0		
2. Z tytułu nabycia składników lokat	7 428	2 700		
3. Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla towarzystwa	60	60		
4. Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0	0		
5. Z tytułu opłat dla depozytariusza	9	9		
6. Z tytułu opłat związanych z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	0	0		
7. Z tytułu opłat za zezwolenia oraz opłat rejestracyjnych	22	22		
8. Z tytułu usług w zakresie rachunkowości	10	14		
9. Z tytułu usług w zakresie zarządzania aktywami funduszu	0	0		
10. Z tytułu usług prawnych	4	4		
11. Z tytułu posiadania nieruchomości	0	0		
12. Pozostałe	0	0		
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	293	6 432		
I. Wpływy	318	14 632		
1. Z tytułu wydania certyfikatów inwestycyjnych	0	14 314		
2. Z tytułu zaciągniętych kredytów	0	0		
3. Z tytułu zaciągniętych pożyczek	0	0		
4. Z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	0	0		
5. Odsetki	125	125		
6. Pozostałe	193	193		
II. Wydatki	25	8 200		
1. Z tytułu wykupienia certyfikatów inwestycyjnych	0	0		
2. Z tytułu spłat zaciągniętych kredytów	0	0		
3. Z tytułu spłat zaciągniętych pożyczek	0	0		
4. Z tytułu wyemitowanych obligacji	0	0		
5. Z tytułu wypłaty przychodów	0	0		
6. Z tytułu udzielonych pożyczek	0	8 200		
7. Odsetki	0	0		
8. Pozostałe	25	0		
<b>C. Skutki zmian kursów wymiany środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych</b>	0	0		
<b>D. Zmiana stanu środków pieniężnych netto (A+/-B)</b>	-7 140	3 765		
<b>E. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na początek okresu sprawozdawczego</b>	10 905	0		
<b>F. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na koniec okresu sprawozdawczego (E+/-D)</b>	3 765	3 765		

## NOTY

NOTA-IPOLITYKARACHUNKOWOŚCI

Polityka rachunkowości znajduje się w załączeniu.

Plik	Opis
PolitRachInvPropFIZRK2010.12.31.pdf	

<b>NOTA-2NALEŻNOŚCIFUNDUSZU</b>	4 kwartał 2010 roku
1. Z tytułu zbytych lokat	0
2. Z tytułu instrumentów pochodnych	0
3. Z tytułu wydanych certyfikatów inwestycyjnych	0
4. Z tytułu dywidendy	0
5. Z tytułu odsetek	11
6. Z tytułu posiadanych nieruchomości, w tym czynszów	0
7. Z tytułu udzielonych pożyczek	8 257
8. Pozostałe	50
a) Investor Property Sp. z o.o. w organizacji	50

<b>NOTA-3ZOBOWIĄZANIA FUNDUSZU</b>	4 kwartał 2010 roku
1. Z tytułu nabytych aktywów	0
2. Z tytułu transakcji przy zobowiązaniu się funduszu do odkupu	0
3. Z tytułu instrumentów pochodnych	0
4. Z tytułu wpłat na certyfikaty inwestycyjne	0
5. Z tytułu wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	0
6. Z tytułu wypłaty dochodów funduszu	0
7. Z tytułu wypłaty przychodów funduszu	0
8. Z tytułu wyemitowanych obligacji	0
9. Z tytułu krótkoterminowych pożyczek i kredytów	0
10. Z tytułu długoterminowych pożyczek i kredytów	0
11. Z tytułu gwarancji lub poręczeń	0
12. Z tytułu rezerw	165

13. Pozostałe zobowiązania	50
a) Nieopłacony kapitał spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji	50

## INFORMACJA DODATKOWA

Informacja dodatkowa znajduje się w załączeniu.

Plik	Opis
InfDodInvPropFIZRK2010.12.31.pdf	

## PODPISY

### PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH FUNDUSZ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2011-02-14	Arnold Mardoń	Członek Zarządu	.
2011-02-14	Beata Sax	Członek Zarządu	.

Adam Chabior Prezes Zarządu Komplementariusza OFIZ Sp. z o.o.- osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych.

## 7. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

Nota-1 Polityka rachunkowości Funduszu

Nota-2 Należności Funduszu

Nota-3 Zobowiązania Funduszu

Nota-4 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Nota-5 Ryzyka

Nota-6 Instrumenty pochodne

Nota-7 Transakcje przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu

Nota-8 Kredyty i pożyczki

Nota-9 Waluty i różnice kursowe

Nota-10 Dochody i ich dystrybucja

Nota-11 Koszty Funduszu

Nota-1 Polityka rachunkowości Funduszu

### 1. Zasady ogólne

#### 1.1. Podstawowe zasady ewidencji

- 1.1.1. Ewidencja oraz wycena aktywów i pasywów Funduszu prowadzona jest w oparciu o obowiązujące ustawy i rozporządzenia a w szczególności:
- 1.1.2. Ustawa o rachunkowości z **29 września 1994 (Dz.U. 2009 nr 152 poz. 1223 z późn.zm.)**
- 1.1.3. Rozporządzenie Min. Finansów z dn. 24.12.2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych (Dz. U. 2007, Nr 249, poz. 1859).
- 1.1.4. Księgi prowadzone są w języku i walucie polskiej, chyba że co innego określa Statut Funduszu.
- 1.1.5. W dniu wyceny aktywa wycenia się a zobowiązania ustala się według stanów aktywów, zobowiązań, kursów, cen i wartości z dnia wyceny.

#### 1.2. Ujęcie w księgach

- 1.2.1. Nabyte papiery wartościowe i nabyte jednostki uczestnictwa ujmuje się w księgach w cenie nabycia.
- 1.2.2. Nabyte papiery wartościowe oraz jednostki uczestnictwa ujmuje się w księgach na podstawie potwierdzenia zawarcia transakcji wystawionego przez kontrpartniera, w dacie zawarcia umowy, z następującymi wyjątkami:
- 1.2.3. W przypadku zgodności dokumentów transakcja księgowana jest zgodnie z warunkami określonymi w punktach powyższych, przy czym decyduje data i godzina otrzymania kompletu prawidłowo wystawionych dokumentów (potwierdzenie zawarcia transakcji oraz zlecenie wystawione przez Towarzystwo, o ile Towarzystwo, zgodnie z ustaleniami dostarcza zlecenia dla określonego typu transakcji).
- 1.2.4. Pozostałe zapisy w księgach z dowodów księgowych ujmowane są niezwłocznie po uzyskaniu, chyba że zasady wyceny poszczególnych typów instrumentów finansowych określają moment ujęcia zdarzenia inaczej.
- 1.2.5. W przypadku, gdy jednego dnia wprowadzone zostają do ksiąg transakcje zbycia i nabycia danego składnika lokat, ujmuje się w pierwszej kolejności nabycie posiadanego składnika.
- 1.2.6. Dłużne papiery wartościowe denominowane w walutach obcych ujmuje się w księgach w walucie, w której są notowane na rynku głównym oraz przelicza się na walutę, w której wyceniane są aktywa, według ostatniego dostępnego kursu średniego NBP dla danej waluty z dnia wyceny. Do celów ujęcia transakcji w księgach stosowany jest średni kurs NBP ogłaszany przez NBP.

#### 1.3. Zasady wyceny składników lokat notowanych na aktywnym rynku:

- 1.3.1. Wartość godziwą składników lokat notowanych na aktywnym rynku, jeżeli Dzień Wyceny jest zwykłym dniem dokonywania transakcji na danym rynku, wyznacza się według ostatniego dostępnego w momencie dokonywania wyceny kursu ustalonego na aktywnym rynku w Dniu Wyceny.
- 1.3.2. Jeżeli w Dniu Wyceny na aktywnym rynku (głównym) organizowana jest sesja fixingowa, to do wyceny składnika lokat Fundusz korzysta z kursu ostatniego fixingu w danym dniu.

- 1.3.3. W przypadku składników lokat będących przedmiotem obrotu na więcej niż jednym aktywnym rynku, wartością godziwą jest kurs ustalony na rynku głównym, ustalany zgodnie z zapisami Statutu.
- 1.3.4. W przypadku, gdy przez badany miesiąc kalendarzowy na aktywnym rynku nie był dostępny kurs transakcyjny (lub fixingowy) lub niedostępna była regularnie informacja o ofertach kupna sprzedaży, to uznaje się, że dla danego składnika lokat dany rynek przestał być aktywny, oraz w przypadku dłużnych papierów wartościowych zaczyna stosować się zasady jak dla papierów wartościowych nienotowanych na aktywnym rynku, a za cenę nabycia przyjmuje się wartość wynikającą z ksiąg rachunkowych, tj. ostatnią cenę rynkową tego papieru.
- 1.3.5. Wyceny instrumentów pochodnych dokonuje się jedynie na kontach finansowych. W przypadku wystawienia potwierdzenia zawarcia transakcji przez Dom Maklerski z ceną zamknięcia, różnica pomiędzy ceną ustaloną na godzinę 23:00 czasu polskiego a ceną zamknięcia weryfikowana jest przez Księgowego Funduszu oraz księgowana jest poprzez Notę Uznanową na kontach finansowych.

#### **1.4. Zasady wyceny składników lokat nienotowanych na aktywnym rynku:**

##### 1.4.1. Dłużne papiery wartościowe nienotowane na rynku aktywnym

- 1.4.1.1 Dłużne papiery wartościowe nienotowane na rynku aktywnym wycenia się w oparciu o wartość godziwą składnika lokat, wyznaczoną w skorygowanej cenie nabycia wyliczonej przy użyciu funkcji XNPV, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej obliczonej przy wykorzystaniu funkcji XIRR, narzędzi dostępnych w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel; Skutek korekty ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy zalicza się do przychodów/kosztów odsetkowych.
- 1.4.1.2 Odsetki od depozytów, obligacji oraz innych dłużnych papierów wartościowych, sald dodatnich na rachunkach bankowych ujmuje się w księgach memoriałowo, proporcjonalnie do częstotliwości dokonywania wyceny aktywów funduszu.

##### 1.4.2. Pozostałe lokaty nienotowane na aktywnym rynku

- 1.4.2.1. Dłużne papiery wartościowe z wbudowanym instrumentem pochodnym wycenia się wg wartości godziwej.

Akcje i udziały nienotowane na rynku aktywnym wycenia się według wiarygodnie oszacowanej wartości godziwej. Za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą uznaje się wartość wyznaczoną poprzez:

- 1) 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;
- 2) zastosowanie właściwego modelu wyceny składnika lokat, o ile wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego rynku;
- 3) oszacowanie wartości składnika lokat za pomocą powszechnie uznanych metod estymacji;
- 4) 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.

Modele i metody wyceny składników, o których mowa powyżej podlegają uzgodnieniu z Depozytariuszem. Za powszechnie uznane metody estymacji przyjmuje się m. in.:

- 1) ostatnio dostępne ceny transakcyjne dotyczące danego składnika lokat ustalone pomiędzy niezależnymi od siebie i nie powiązаныmi ze sobą stronami;
- 2) metody rynkowe, a w szczególności metodę porównywalnych spółek giełdowych oraz metodę porównywalnych transakcji;
- 3) metody dochodowe, a w szczególności metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych;
- 4) metody księgowe, a w szczególności metodę skorygowanej wartości aktywów netto

##### 1.4.3. Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (efektywnej stopy procentowej oszacowanej na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych). Przychody z odsetek obejmują naliczone odsetki wyliczone za pomocą efektywnej stopy procentowej. Preliminarz przepływów pieniężnych i kalkulacja efektywnej stopy procentowej dla każdej pożyczki podlega uzgodnieniu z Depozytariuszem

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się w przypadku udzielonych pożyczek jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą Fundusz stosował dotychczas, wyceniając udzieloną pożyczkę.

Odpisy aktualizacyjne ustala się w wysokości:

- 25% wartości różnicy, o której mowa powyżej w przypadku opóźnienia spłaty przekraczającego 30 dni, a nieprzekraczającego 60 dni,
- 50% wartości różnicy, o której mowa powyżej w przypadku opóźnienia spłaty przekraczającego 60 dni, a nieprzekraczającego 90 dni,
- 100% wartości różnicy, o której mowa powyżej w przypadku opóźnienia spłaty przekraczającego 90 dni.

Jeśli w następnym okresie strata z tytułu utraty wartości zmniejszyła się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu utraty wartości (np. poprawa oceny kredytowej dłużnika), to uprzednio ujętą stratę z tego tytułu odwraca się. Odwrócenie nie może spowodować zwiększenia wartości bilansowej składnika aktywów finansowych ponad kwotę, która stanowiłaby skorygowaną cenę nabycia tego składnika na dzień odwrócenia w sytuacji, gdyby ujęcie utraty wartości w ogóle nie miało miejsca.

#### 1.4.4. Instrumenty pochodne.

Jeśli nie ma możliwości uzyskiwania kursów z rynków aktywnych, wykorzystywane będą powszechnie stosowane metody estymacji, przy czym są to modele: kontrakty terminowe: model zdyskontowanych przepływów pieniężnych; opcje: model Blacka-Scholesa; transakcje wymiany walut lub stóp procentowych: model zdyskontowanych przepływów pieniężnych. W przypadku, gdy ze względu na charakter instrumentu pochodnego nie będzie możliwe zastosowanie żadnego z powyższych modeli, instrument pochodny będzie wyceniany zgodnie z kwotowaniem jego wartości podanym przez serwis Bloomberg (fair value). Zastosowanie serwisu Bloomberg uzgadniane jest z Depozytariuszem. Modele wyceny przygotowywane są przez Towarzystwo i uzgadniane z Depozytariuszem.

#### 1.4.5. Depozyty

W przypadku depozytów – ich wartość stanowi wartość nominalna powiększona o odsetki naliczone przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

#### 1.4.6. Waluty nie będące depozytami

W przypadku walut nie będących depozytami – ich wartość wyznacza się po przeliczeniu według ostatniego dostępnego średniego kursu wyliczonego na Dzień Wyceny dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

## 8. INFORMACJA DODATKOWA

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

Prezentowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za pierwszy rok obrotowy funduszu.

### 2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym:

W dniu 23.11.2010 r. fundusz podpisał akt założycielski Spółki Investor Property sp. z o.o., obejmując całość udziałów o wartości 50 000,00 pln. Również 23.11.2010 r. fundusz podpisał akty zawiązania Spółek: Investor Property spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji 1 S.K.A. o kapitale zakładowym wynoszącym 3 mln pln oraz Investor Property spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji 2 S.K.A. o kapitale zakładowym 2,7 mln pln.

W dniu 24.01.2011 r. zostały opłacone kapitały zakładowe Investor Property sp. z o.o. oraz Investor Property sp. z o.o.1 S.K.A.

W dniu 25.01.2011 r. złożone zostały wnioski o rejestrację powyższych Spółek w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### 3. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i w porównywalnych danych finansowych a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi:

Prezentowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za pierwszy rok obrotowy funduszu.

### 4. Dokonane korekty błędów podstawowych, ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik z operacji i rentowność funduszu:

#### a) Informacja o przypadkach informowania uczestników o korektach wyceny aktywów netto na certyfikat inwestycyjny,

Nie dotyczy

#### b) Informacja o przypadkach zawieszenia dokonywania wyceny aktywów netto na certyfikat inwestycyjny,

Nie dotyczy

#### c) Informacja o przypadkach nierozliczenia się transakcji zawieranych przez fundusz.

Nie dotyczy

### 5. Informacja o kontynuacji działalności przez Fundusz:

Nie istnieje niepewność co do możliwości kontynuacji działalności przez Fundusz w dającej się określić przyszłości.

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

Brak informacji, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku z operacji i ich zmian.

Maciej Wiśniewski  
Prezes Zarządu

Beata Sax  
Członek Zarządu

Grzegorz Mielcarek  
Członek Zarządu

Arnold Mardoń  
Członek Zarządu

#### **Adam Chabior**

OFIZ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.  
Prezes Zarządu Komplementariusza OFIZ Sp. z o.o.  
Podmiot, któremu powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

**Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.**

Zebra Tower | ul.Mokotowska 1 | 00-640 Warszawa

tel. +48 22 378 9100 | fax +48 22 378 9101

[www.investors.pl](http://www.investors.pl) | [office@investors.pl](mailto:office@investors.pl)