

Sprawozdanie z działalności Investor Property Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego

1. Podstawowe dane o Funduszu

Investor Property Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (Fundusz) działa na podstawie ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 157 t.j. z późn. zm., dalej: Ustawa).. Organem Funduszu jest Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: Towarzystwo). Fundusz został wpisany do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 558 w dniu 28.07.2010 r. Fundusz rozpoczął działalność począwszy od dnia 10.08.2010 r. Fundusz został utworzony na czas określony siedmiu lat, liczonych od dnia jego zarejestrowania w Rejestrze Funduszy Inwestycyjnych do dnia jego rozwiązania. Okres działalności Funduszu może być przedłużany o kolejne okresy wynoszące każdorazowo maksymalnie sześć lat.

2. Cel inwestycyjny Funduszu

Celem inwestycyjnym Funduszu jest wzrost wartości aktywów Funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat przy czym Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia celu inwestycyjnego. Fundusz poszukuje lokat, które rokują średnio lub długoterminowy wzrost wartości. W celu realizacji celu inwestycyjnego Fundusz lokuje aktywa w:

- akcje i obligacje spółek akcyjnych i komandytowo akcyjnych oraz udziały i obligacje spółek z ograniczoną odpowiedzialnością,
- wierzytelności, z wyjątkiem wierzytelności wobec osób fizycznych,
- waluty,
- wystandaryzowane instrumenty pochodne, których bazę stanowią kursy walut,
- papiery wartościowe emitowane, poręczane lub gwarantowane przez Skarb Państwa i Narodowy Bank Polski, państwa należące do OECD albo międzynarodowe instytucje finansowe, których członkiem jest Rzeczpospolita Polska lub co najmniej jedno z państw należących do OECD,
- instrumenty rynku pieniężnego,
- jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne funduszu inwestycyjnego lub w tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania, mające siedzibę za granicą,
- depozyty w bankach krajowych, bankach zagranicznych lub w instytucjach kredytowych.

Fundusz może również zaciągać pożyczki i kredyty w bankach krajowych, instytucjach kredytowych lub bankach zagranicznych, dokonywać emisji obligacji oraz udzielać pożyczek pieniężnych, poręczeń lub gwarancji.

Fundusz inwestuje w sposób wskazany powyżej, głównie poprzez alokację środków w spółki celowe, zajmujące się inwestowaniem w nieruchomości gruntowe, nieruchomości z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, mieszkalno - hotelowe lub usługowe lub też zajmujące się budową nieruchomości z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, mieszkalno - hotelowe lub usługowe. Decyzje inwestycyjne w tym zakresie podejmowane są po dokonaniu oceny rentowności projektów realizowanych przez spółki celowe Funduszu, atrakcyjności lokalizacji nabywanych nieruchomości, warunków współpracy oferowanych przez kontrahentów, w tym deweloperów i generalnych wykonawców w ramach projektów inwestycyjnych oraz bezpieczeństwa prawnego spółek celowych. Wśród elementów analizy istotne będą oceny działalności danej spółki, jej kadry zarządzającej, aktywów, pozycji rynkowej, sieci sprzedaży, ogólnych perspektyw i możliwości rozwoju, przejęcia lub restrukturyzacji, a także ryzyko płynności i ryzyko niewypłacalności spółki. Fundusz będzie poszukiwał lokat, których przewidywana roczna wewnętrzna stopa zwrotu (IRR) będzie wynosiła co najmniej 20 %.

Przy lokowaniu aktywów w sposób opisany powyżej, stosuje się ograniczenia inwestycyjne określone w Statucie Funduszu.

3. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ujawnionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ

na działalność Funduszu i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w okresie sprawozdawczym, a także omówienie perspektyw w rozwoju działalności Funduszu

Na dzień 30 czerwca 2016 r. wycena certyfikatu inwestycyjnego Funduszu wynosiła 793.38 zł. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. Fundusz osiągnął ujemną stopę zwrotu w wysokości - 9,11 %.

W prezentowanym okresie sprawozdawczym Fundusz nie dokonywał kolejnych inwestycji, koncentrując na ochronie aktualnej wartości lokat.

Fundusz bierze udział w trwającym postępowaniu upadłościowym spółki Religa Development S.A. Z informacji otrzymanych przez Fundusz w drugim kwartale 2016 r. wynika, że z dużym prawdopodobieństwem prowadzone postępowania upadłościowe zostanie zmienione z postępowania „układowego” na postępowanie „likwidacyjne”. Powyższe potwierdza głównie złożona w sądzie upadłościowym opinia Zarządcy Religa Development S.A. w upadłości układowej, który wskazuje m.in. na „brak zapewnienia finansowania niezbędnego do wykonania układu”. Decyzja co do dalszego trybu postępowania upadłościowego zostanie podjęta przez Sąd.

Z uwagi na bieżącą sytuację na rynku nieruchomości, Fundusz nie zamierza dokonywać kolejnych inwestycji, koncentrując się przede wszystkim na ochronie aktualnej wartości lokat.

4. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Na przyszłą sytuację Funduszu największy wpływ będzie miało kształtowanie się sytuacji na krajowym rynku kapitałowym i na rynkach zagranicznych, w szczególności w zakresie cen nieruchomości. Obecnie Towarzystwo intensyfikuje działania zmierzające bezpośrednio w kierunku sprzedaży nieruchomości z portfela spółki celowej Funduszu. Środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości, zostaną przeznaczone na pokrycie zobowiązań Funduszu oraz wypłatę uczestnikom.

5. Nabycie certyfikatów własnych, cel ich nabycia, liczba i wartość nominalna, ze wskazaniem jaką część kapitału wpłaconego reprezentują i ceny nabycia oraz ceny sprzedaży w przypadku ich zbycia

Fundusz nie nabywał własnych certyfikatów.

Fundusz umorzył 250 certyfikatów.

Zmiana kapitału wpłaconego: 0 zł

Zmiana kapitału wypłaconego: - 199 tys. zł

6. Instrumenty finansowe w zakresie:

a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażony jest Fundusz

Fundusz wykorzystuje walutowe kontrakty terminowe do zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany kursów walut.

b) przyjętych przez Fundusz celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń

Do zarządzania ryzykiem finansowym za pomocą instrumentów, o których mowa w pkt a, Fundusz nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

7. Podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia na które Fundusz jest narażony

Fundusz jest narażony przede wszystkim na:

- **Ryzyko inwestycyjne, w tym na ryzyko związane z polityką inwestycyjną oraz z inwestowaniem w poszczególne instrumenty finansowe.**

W przypadku niekorzystnego kształtowania się cen instrumentów finansowych znajdujących się w portfelu Funduszu, Fundusz może ponieść straty na inwestycjach w przedmiotowe instrumenty. Inwestowanie w instrumenty udziałowe wiąże się z następującymi rodzajami ryzyk:

- a) ryzyko otoczenia makroekonomicznego: na poziom ryzyka inwestycji w instrumenty udziałowe wpływ mają czynniki makroekonomiczne takie jak: tempo wzrostu gospodarczego, stopień nierównowagi makroekonomicznej, deficyt budżetowy, handlowy i obrotów bieżących, wielkość popytu konsumpcyjnego, poziom inwestycji, wysokość stóp procentowych, kształtowanie się poziomu depozytów i kredytów sektora bankowego, wielkość zadłużenia krajowego, sytuacja na rynku pracy, wielkość i kształtowanie się poziomu inflacji, wielkość i kształtowanie się poziomu cen surowców, sytuacja geopolityczna. Osłabienie sytuacji makroekonomicznej może mieć negatywny wpływ na wyceny instrumentów udziałowych, będących przedmiotem lokat Funduszu. Fundusz przy podejmowaniu decyzji o poziomie alokacji w instrumenty udziałowe bierze pod uwagę obecną i prognozowaną sytuację makroekonomiczną kraju i świata.
- b) ryzyko branży: instrumenty finansowe, które są przedmiotem lokat Funduszu, podlegają ryzyku branży, w której działają, główne ryzyka to: konkurencyjność, zmiany popytu na produkty oferowane przez podmioty z branży, nowe technologie. Ryzyko branżowe Fundusz ogranicza poprzez lokowanie aktywów Funduszu w instrumenty finansowe związane z różnymi branżami.
- c) ryzyko specyficzne spółki: akcje i udziały spółek, które są przedmiotem lokat Funduszu, podlegają ryzyku specyficznemu danej spółki, główne ryzyka to: jakość produktu i biznesu, skala działania i wielkość spółki, jakość zarządu, struktura właścicielska, polityka dywidendowa, regulacje prawne, przejrzystość działania, zdarzenia losowe. Ryzyko specyficzne dla spółki ograniczane jest poprzez dywersyfikację portfela Funduszu.
- d) ryzyko płynności: polega na braku możliwości sprzedaży w krótkim okresie instrumentów udziałowych po cenach odzwierciedlających ich realną wartość. Fundusz dokłada starań aby ograniczyć ryzyko płynności poprzez odpowiedni dobór lokat, biorąc pod uwagę dzienne obroty danym instrumentem w stosunku do zajmowanej pozycji inwestycyjnej.

Inwestowanie w jednostki uczestnictwa, certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych lub tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania wiąże się z ryzykiem płynności oraz z ryzykiem aktywów, w które inwestuje dana instytucja oraz sposobem oraz efektywnością zarządzania nimi. Fundusz stara się ograniczać to ryzyko poprzez dobór instytucji zbiorowego inwestowania posiadających wysoki poziom aktywów, właściwe zasady i cele inwestycyjne, rodzaje i kryteria doboru lokat oraz pozytywne wyniki inwestycyjne. W przypadku lokowania środków w depozyty, Fundusz ponosi ryzyko niewypłacalności banku lub instytucji kredytowej, której powierza się środki. Fundusz stara się ograniczać to ryzyko przez lokowanie środków w kilku różnych bankach. Inwestycje w instrumenty pochodne wiążą się ze stosowaniem dźwigni finansowej, co powoduje możliwość osiągnięcia wysokich zysków, ale może też łączyć się z poniesieniem dużych strat w wyniku zmian cen instrumentów bazowych. W Instrumenty Pochodne może być wkomponowany mechanizm kredytowy, to znaczy Fundusz wnosi depozyt zabezpieczający w wysokości niższej niż wartość instrumentu bazowego, istnieje w związku z tym możliwość poniesienia przez Fundusz straty przewyższającej wartość depozytu zabezpieczającego. Fundusz wykorzystuje kontrakty terminowe do zabezpieczenia zmian cen niektórych instrumentów finansowych, w tym w szczególności walutowe kontrakty terminowe do zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany kursów walut oraz indeksowe kontrakty terminowe do zabezpieczenia ryzyka systematycznego portfela.

Należy brać pod uwagę, że rzeczywiste zachowania rynku mogą odbiegać od przewidywań zarządzających Funduszem.

- **Ryzyko walutowe**

W przypadku, gdy Fundusz inwestuje w instrumenty finansowe denominowane w walucie obcej, Aktywa Funduszu są narażone na ryzyko walutowe. Istnieje możliwość obniżenia rentowności lokat w instrumenty denominowane w walutach obcych przy wzroście waluty krajowej wobec waluty obcej. Ponadto, Fundusz nabywa waluty w celu zapewnienia płynności i sprawnego zarządzania portfelem Funduszu. Fundusz stara się zabezpieczać ryzyko walutowe instrumentów finansowych denominowanych w walucie obcej oraz posiadanych walut.

- **Ryzyko prawne i podatkowe**

Stabilność regulacji prawnych jest istotna dla działalności Funduszu. Zmiany obowiązujących przepisów dotyczących w szczególności działalności funduszy inwestycyjnych zamkniętych oraz zmian w systemie podatkowym mogą negatywnie wpłynąć na opłacalność lokat Funduszu oraz zwiększyć koszty działalności Funduszu, obniżając tym samym wyniki osiągnięte przez Fundusz. Zmiany podatkowe mogą również dotyczyć Uczestników Funduszu zmniejszając opłacalność inwestycji w Certyfikaty. Rozwiązania podatkowe stosowane na rynkach zagranicznych niejednokrotnie są skomplikowane, co powoduje, że istnieje ryzyko błędnej interpretacji zobowiązań podatkowych Funduszu, które mogą powstać w związku z inwestycjami Funduszu na wyżej wymienionych rynkach. Towarzystwo dopełnia starań aby ograniczyć ryzyko z tym związane, w szczególności poprzez korzystanie z usług podmiotów zawodowo trudniących się doradztwem prawnym i podatkowym.

- **Ryzyko operacyjne**

Istnieje ryzyko możliwości poniesienia strat w wyniku nieadekwatnych lub zawodnych procesów wewnętrznych, błędów ludzkich, czy błędów systemów. W szczególności, zawodny proces lub błąd ludzki może spowodować błędne lub opóźnione rozliczenie transakcji. Błędne działanie systemów może przejawiać się zawieszeniem systemów komputerowych. Istnieje także ryzyko w postaci możliwości poniesienia strat w wyniku zajścia niekorzystnych zdarzeń zewnętrznych, takich jak klęski naturalne czy ataki terrorystyczne. Towarzystwo stara się ograniczać ryzyko operacyjne poprzez stosowanie odpowiednich systemów i procedur wewnętrznych.

- **Ryzyko braku wpływu Uczestników na zarządzanie Funduszem**

Zgodnie z Ustawą o funduszach inwestycyjnych, Fundusz jest tworzony, zarządzany i reprezentowany wobec osób trzecich przez Towarzystwo. Zgodnie z ograniczeniami ustawowymi i statutowymi Uczestnicy Funduszu nie mają wpływu na zarządzanie Aktywami i reprezentowanie Funduszu. Niezależnie od faktu, że w Funduszu funkcjonuje Zgromadzenie Inwestorów, podmiotem zarządzającym Funduszem jest Towarzystwo. Natomiast Fundusz udostępnia ogłoszenia i informacje zgodnie z prawem i Statutem Funduszu co umożliwia Uczestnikom ocenę działalności Funduszu.

- **Ryzyko zmian Statutu Funduszu**

Statut Funduszu może ulec zmianie w szczególności ze względu na konieczność dostosowania Statutu do zmieniających się przepisów prawa, praktyki rynkowej, polityki inwestycyjnej, kosztów, czy zasad wykupywania Certyfikatów. Towarzystwo dokłada starań aby ewentualne zmiany Statutu były zgodne z interesem Uczestników Funduszu.

- **Ryzyko związane z kosztami nielimitowanymi**

Część kosztów i wydatków związanych z działalnością Funduszu stanowią koszty nielimitowane, które będą pokrywane z Aktywów Funduszu. Towarzystwo dopełnia starań aby koszty nielimitowane były jak najniższe. Na część kosztów nielimitowanych Towarzystwo nie ma wpływu. Koszty nielimitowane będą wpływać na zmniejszenie Aktywów Funduszu.

- **Ryzyko rozwiązania Funduszu w trakcie jego trwania**

Zgodnie z Ustawą o funduszach inwestycyjnych i Statutem Fundusz może być rozwiązany w trakcie jego trwania decyzją Zgromadzenia Inwestorów. Decyzja taka będzie miała wpływ na realizację polityki inwestycyjnej Funduszu i osiągnięcie celu inwestycyjnego i jest podjęta, jeżeli głosy za rozwiązaniem Funduszu oddali Uczestnicy reprezentujący łącznie, co najmniej 2/3 ogólnej liczby Certyfikatów. Rozwiązanie Funduszu następuje także w przypadku, gdy: a) zarządzanie Funduszem nie zostało przejęte przez inne towarzystwo w terminie trzech miesięcy od dnia wydania decyzji o cofnięciu zezwolenia lub od dnia wygaśnięcia zezwolenia na wykonywanie działalności przez Towarzystwo, b) Depozytariusz zaprzestał wykonywania swoich obowiązków i nie zawarło z innym bankiem umowy o prowadzenie rejestru aktywów funduszu, c) wartość Aktywów Netto Funduszu spadnie poniżej 2.000.000 zł. Rozwiązanie Funduszu może spowodować, że Fundusz nie osiągnie celu inwestycyjnego.

- **Ryzyko zmiany kluczowych pracowników Towarzystwa**

Towarzystwo zarządzające Funduszem do wykonywania swoich obowiązków zatrudnia pracowników. Istnieje możliwość zmiany wśród kluczowych pracowników Towarzystwa, co może mieć wpływ na działanie Towarzystwa.

- **Ryzyko kontrahentów Funduszu**

Fundusz prowadzący działalność korzysta z usług różnych kontrahentów, m.in. depozytariusza, brokerów, księgowości, biegłych rewidentów, czy zarządzających. Istnieje ryzyko nie wywiązania się lub niepełnego wywiązania

się kontrahentów z podjętych zobowiązań. Fundusz stara się ograniczać przedmiotowe ryzyko poprzez dobór do współpracy wiarygodnych kontrahentów oraz ustalanie odpowiednich sposobów współpracy z kontrahentami.

Do zarządzania ryzykiem finansowym za pomocą instrumentów, o których mowa powyżej, Fundusz nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

8. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

Nie dotyczy.

9. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Funduszu, jakie nastąpiły w okresie sprawozdawczym, a także po jego zakończeniu

Do istotnych czynników które mogą mieć wpływ na wyniki osiągnięte przez Funduszu należy zaliczyć:

Zawarcie w dniu 27 sierpnia 2015 roku przez spółkę zależną od Funduszu ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Kielczów gmina Długołęka, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, składającej się z działek gruntu o numerach geodezyjnych: 86/14, 86/15 i 86/16, dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1E/00047385/7. Cena sprzedaży nieruchomości wraz z należnym podatkiem od towarów i usług została ustalona na poziomie 381.300,00 złotych.

10. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, w których Fundusz pozostaje stroną

Trwające postępowanie upadłościowe Religa Development S.A., którego Fundusz jest aktywnym uczestnikiem, w dalszym ciągu nie zostało wprowadzone w etap zaspokajania wierzycieli z masy upadłości spółki. Zgodnie z posiadanymi przez Towarzystwo informacjami, wiarygodność Funduszu w stosunku do Religa Development S.A. została zgłoszona do masy upadłości. Została sporządzona lista wierzycieli, która następnie została zatwierdzona. Z informacji otrzymanych przez Fundusz w drugim kwartale 2016 r. wynika, że z dużym prawdopodobieństwem prowadzone postępowania upadłościowe zostaną zmienione z postępowania „układowego” na postępowanie „likwidacyjne”. Powyższe potwierdza głównie złożona w sądzie upadłościowym opinia Zarządcy Religa Development S.A. w upadłości układowej, który wskazuje m.in. na „brak zapewnienia finansowania niezbędnego do wykonania układu”. Decyzja co do dalszego trybu postępowania upadłościowego zostanie podjęta przez Sąd.

11. Znaczące umowy, mające wpływ na działalność Funduszu

Do istotnych umów Funduszu można zaliczyć umowy z depozytariuszem Funduszu, z bankami w zakresie prowadzenia rachunków bankowych Funduszu, z firmami inwestycyjnymi w zakresie pośredniczenia w zawieraniu transakcji zawieranych przez Fundusz, z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Funduszu, z biurem rachunkowym świadczącym usługi księgowe na rzecz Funduszu, z Oferującymi, z KDPW oraz z GPW. W/w umowy są umowami zawartymi w normalnym toku działalności Funduszu.

12. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Funduszu z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), oraz opis metod ich finansowania

Towarzystwo nie posiada podmiotów zależnych. Podmiotem dominującym w stosunku do Towarzystwa jest Investors Holding S.A. Podmiotami zależnymi od Funduszu są Investor Property sp. z o.o., w której to spółce Fundusz jest jedynym udziałowcem i posiada 100% głosów na zgromadzeniu wspólników, oraz Investor Property spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A., w której to spółce Fundusz jest jedynym akcjonariuszem i posiada 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Na dzień 30 czerwca 2016 r., głównymi inwestycjami krajowymi Funduszu były akcje i udziały spółek celowych Funduszu.

13. Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli jednorazowa lub łączna wartość transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie od początku roku obrotowego przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500 tys. Euro

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie zawierał takich transakcji.

14. Informacje o zaciągniętych kredytach, umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach

Fundusz nie zaciąga kredytów, ani pożyczek.

15. Informacje o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, a także udzielonych poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek, poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym Funduszu

Fundusz nie udzielał pożyczek w okresie sprawozdawczym.

16. Opis wykorzystania przez Fundusz wpływów z emisji

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie przeprowadzał emisji.

17. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Fundusz nie publikuje prognoz.

18. Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Fundusz podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

Terminowość Funduszu w wywiązywaniu się z zaciągniętych zobowiązań nie jest zagrożona. Płynne aktywa Funduszu nie są obecnie wystarczające do regulowania bieżących zobowiązań Funduszu. Obecnie Towarzystwo intensyfikuje działania zmierzające bezpośrednio w kierunku sprzedaży nieruchomości z portfeli spółek celowych Funduszu. Zarząd wyraża przekonanie, iż pozyskanie środków pieniężnych z tytułu sprzedaży nieruchomości posiadanych przez spółki zależne od Funduszu znacząco poprawi płynność Funduszu w przyszłych okresach. Zgodnie z posiadanymi przez Towarzystwo informacjami, wiarytelność Funduszu w stosunku do Religa Development S.A. została zgłoszona do masy upadłości. Została sporządzona lista wiarytelności, która następnie została zatwierdzona. Z informacji otrzymanych przez Fundusz w drugim kwartale 2016 r. wynika, że z dużym prawdopodobieństwem prowadzone postępowania upadłościowe zostanie zmienione z postępowania „układowego” na postępowanie „likwidacyjne”. Zarząd wyraża przekonanie, iż pozyskanie środków pieniężnych z tytułu sprzedaży nieruchomości posiadanych przez spółki zależne od Funduszu znacząco poprawi płynność Funduszu w przyszłych okresach.

19. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Fundusz dostosowuje wielkość realizowanych inwestycji do wielkości posiadanych środków. Fundusz pozyskuje nowe środki poprzez emisje certyfikatów. Fundusz nie przewiduje zmian w strukturze finansowania działalności.

20. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za okres sprawozdawczy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

Nie wystąpiły czynniki, ani nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności Funduszu za okres sprawozdawczy.

21. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Funduszu oraz opis perspektyw rozwoju działalności Funduszu co najmniej do końca roku obrotowego

Na działalność operacyjną Funduszu wpływ mogą mieć znaczne zmiany zachodzące na rynkach, na których inwestuje Fundusz, mające wpływ na ceny instrumentów, w które Fundusz inwestuje, lub bezpośrednio na sam Fundusz, wśród których można wymienić:

- a) zmiany regulacji prawnych, w szczególności zmiany przepisów dotyczących funkcjonowania funduszy inwestycyjnych oraz zmiany regulacji podatkowych,
- b) znaczne zmiany światowej i krajowej sytuacji gospodarczej, w tym sytuacji makroekonomicznej oraz sytuacji na rynku nieruchomości,

- c) znaczne zmiany polityki gospodarczej lub monetarnej w krajach, w których inwestuje Fundusz,
 - d) znaczne zmiany sytuacji podmiotów/spółek, w których instrumenty Fundusz inwestuje znaczną część aktywów.
- Na przyszłą sytuację Funduszu największy wpływ będzie miało kształtowanie się sytuacji na krajowym rynku nieruchomości. Fundusz nie przewiduje istotnych zmian polityki inwestycyjnej.

22. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Funduszu i jego grupą kapitałową

Zasady zarządzania przedsiębiorstwem Funduszu nie uległy zmianom.

23. Wszelkie umowy zawarte między Funduszem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Funduszu przez przejęcie.

Fundusz nie zawierał tego typu umów z osobami zarządzającymi.

24. Informacje o znanych Funduszowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach certyfikatów inwestycyjnych posiadanych przez dotychczasowych uczestników Funduszu.

Zarówno Towarzystwo jak i Fundusz nie posiadają wiedzy o istnieniu umów tego typu.

25. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.

W Funduszu, ani Towarzystwie nie ma programu akcji pracowniczych.

26. Informacja o dacie zawarcia przez Fundusz umowy, z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta ta umowa, łącznej wysokości wynagrodzenia, wynikającego z w/w umowy dotyczącego danego roku obrotowego.

Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych jest Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Umowę z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych na badanie i przegląd sprawozdań finansowych Funduszu w 2016 r. zawarto w dniu 16 sierpnia 2016 r. Łączna wartość wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych należnego z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego Funduszu za 2016 r. wynosi 8.000 zł netto. W ramach w/w umowy uprawniony podmiot dokona przeglądu sprawozdania finansowego Funduszu za pierwsze półrocze 2016 r. i pobierze z tego tytułu wynagrodzenie w wysokości 4.000 zł.

Koszt badania sprawozdania finansowego Funduszu za 2015 r. oraz koszt przeglądu sprawozdania finansowego Funduszu za pierwsze półrocze 2015 r. wynosiły odpowiednio 6.000 zł i 4.000 zł.

27. Omówienie podstawowych zmian w lokatach Funduszu, z opisem głównych inwestycji dokonanych w danym okresie sprawozdawczym oraz zmian w strukturze portfela (lokat)

W portfelu Funduszu na dzień 30.06.2016 r. w porównaniu do 31.12.2015 r. zwiększył się udział składników lokat w aktywach ogółem Funduszu z 91,77% do 92,91%. Akcje na 31.12.2015 r. stanowiły 82,69% aktywów ogółem, natomiast na 30.06.2016 r., 82,04%. Na dzień 31.12.2015 r., udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością stanowiły 0,43% Aktywów Funduszu, podczas gdy na dzień 30.06.2016 r., udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością stanowiły 0,38% Aktywów Funduszu. Na dzień 31.12.2015 r., wierzytelności stanowiły 8,65% Aktywów Funduszu, podczas gdy na dzień 30.06.2016 r., wierzytelności stanowiły 10,49% Aktywów Funduszu.

28. Omówienie polityki inwestycyjnej Funduszu w raportowanym okresie wraz z analizą działań związanych z realizacją jego celu

Zgodnie z polityką inwestycyjną Fundusz utrzymywał środki w spółkach celowych, zajmujących się inwestowaniem w nieruchomości gruntowe, nieruchomości z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, mieszkalno-hotelowe lub usługowe lub też zajmujące się budową nieruchomości z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, mieszkalno-hotelowe lub usługowe. Towarzystwo w imieniu Funduszu prowadzi poszukiwania nabywców lokat znajdujących się w portfelu Funduszu, w tym w szczególności nieruchomości z portfeli spółek celowych. W odpowiedzi na zamieszczone przez Towarzystwo ogłoszenia o

sprzedaży nieruchomości, zgłosiły się podmioty zainteresowane nabyciem części nieruchomości, których właścicielami są ww. spółki.

29. Skład osobowy Zarządu Towarzystwa oraz skład Rady Nadzorczej Towarzystwa

Na dzień 30 czerwca 2016 r., skład Zarządu Towarzystwa przedstawiał się następująco:

Zbigniew Wójtowicz – Prezes Zarządu

Beata Sax – Wiceprezes Zarządu

Piotr Dziadek – Wiceprezes Zarządu

Na dzień 30 czerwca 2016 r., skład Rady Nadzorczej Towarzystwa przedstawiał się następująco:

Jarosław Jatczak – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Mieczysław Puławski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Arkadiusz Biedulski – Członek Rady Nadzorczej

Michał Słysz – Członek Rady Nadzorczej

Paweł Dobrowolski – Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w Zarządzie Towarzystwa w okresie sprawozdawczym: brak.

30. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich certyfikatów Funduszu oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Funduszu, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 30 czerwca 2016 r., osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały certyfikatów Funduszu.

Zarząd Investors TFI S.A.

Warszawa, dnia 26 sierpnia 2016 r.



Zbigniew Wójtowicz

Prezes Zarządu



Beata Sax

Wiceprezes Zarządu



Piotr Dziadek

Wiceprezes Zarządu