

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Investors Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej subfunduszu Investor Nieruchomości i Budownictwa („Subfundusz”), będącego wydzielonym subfunduszem Investor Parasol Specjalistycznego Funduszu Inwestycyjnego Otwartego („Fundusz”), zarządzanego przez Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. („Towarzystwo”) na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jego wyniku z operacji za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Subfundusz przepisami prawa oraz statutem Funduszu;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego subfunduszu Investor Nieruchomości i Budownictwa („sprawozdanie finansowe”), które zawiera:

- zestawienie lokat na dzień 31 grudnia 2022 r.;
- bilans na dzień 31 grudnia 2022 r.;

oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.:

- rachunek wyniku z operacji;
- zestawienie zmian w aktywach netto, oraz
- noty objaśniające i informację dodatkową.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do postanowień ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Subfunduszu oraz Towarzystwa zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych ("Kodeks IESBA") przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Subfunduszu oraz Towarzystwa zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy gdzie Zarząd Towarzystwa dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd Towarzystwa kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy czy wystąpiły dowody na stronniczość Zarządu Towarzystwa, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do sprawozdania finansowego jako całości. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na sprawozdanie finansowe jako całość.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Towarzystwa za sprawozdanie finansowe

Zarząd Towarzystwa jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku z operacji Subfunduszu zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi przepisami prawa i statutem Funduszu, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Towarzystwa uważa za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Towarzystwa jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Subfunduszu do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Towarzystwa albo zamierza dokonać

likwidacji Subfunduszu, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Towarzystwa oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Subfunduszu ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jego spraw przez Zarząd Towarzystwa obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Towarzystwa;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Towarzystwa;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Towarzystwa zasady kontynuacji działalności Subfunduszu jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Subfunduszu do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Subfundusz zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Komunikujemy się z Komitetem Audytu odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Informacja o przestrzeganiu regulacji ostrożnościowych

Zarząd Towarzystwa jest odpowiedzialny za przestrzeganie obowiązujących regulacji ostrożnościowych określonych w odrębnych przepisach.

Naszym obowiązkiem jest poinformowanie w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego, czy Subfundusz przestrzega obowiązujących regulacji ostrożnościowych określonych w odrębnych przepisach. Dla potrzeb niniejszej informacji za odrębne przepisy rozumiemy Ustawę z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi.

Celem badania sprawozdania finansowego nie jest przedstawienie opinii o przestrzeganiu obowiązujących regulacji ostrożnościowych określonych w odrębnych przepisach wymienionych powyżej i opinii takiej nie formułujemy.

W oparciu o wykonaną przez nas pracę informujemy, że nie stwierdziliśmy w okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. przypadków nieprzestrzegania przez Subfundusz obowiązujących regulacji ostrożnościowych, określonych w przepisach wymienionych powyżej, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Tomasz Orłowski.

Tomasz Orłowski
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 12045

Warszawa, 21 kwietnia 2023 r.

Warszawa, 21 kwietnia 2023 roku

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2023 roku poz. 120 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych (Dz. U. z 2007 roku nr 249 poz. 1859, wraz z późniejszymi zmianami) Zarząd Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. przedstawia jednostkowe roczne sprawozdanie Investor Nieruchomości i Budownictwa wydzielonego w Investor Parasol Specjalistycznym Funduszu Inwestycyjnym Otwartym sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku, które obejmuje:

1. Zestawienie lokat Subfunduszu sporządzone według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku wykazujące lokaty w wysokości 13 626 tys. złotych,
2. Bilans Subfunduszu sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku wykazujący aktywa netto w wysokości 14 912 tys. złotych,
3. Rachunek wyniku z operacji Subfunduszu sporządzony za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku wykazujący ujemny wynik z operacji w wysokości 6 644 tys. złotych,
4. Zestawienie zmian w aktywach netto Subfunduszu sporządzone za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku wykazujące zmniejszenie aktywów netto w okresie sprawozdawczym w wysokości 24 691 tys. złotych,
5. Noty objaśniające,
6. Informację dodatkową.

Zbigniew Wójtowicz

Beata Sax

Piotr Dziadek

*Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

*Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

*Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Prezes Zarządu
Investors TFI S.A.

Wiceprezes Zarządu
Investors TFI S.A.

Wiceprezes Zarządu
Investors TFI S.A.

Katarzyna Skalska

*Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Dyrektor Departamentu Księgowości
Funduszy i Portfeli
Proservice Finteco Sp. z o.o.

**JEDNOSTKOWE ROCZNE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**INVESTOR PARASOL
SPECJALISTYCZNY FUNDUSZ
INWESTYCYJNY OTWARTY
SUBFUNDUSZ INVESTOR
NIERUCHOMOŚCI I
BUDOWNICTWA**

**ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA 2022 ROKU DO 31 GRUDNIA 2022
ROKU**

TABELA GŁÓWNA SKŁADNIKI LOKAT	2022-12-31			2021-12-31		
	Wartość wg ceny nabycia w tys.	Wartość wg wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem	Wartość wg ceny nabycia w tys.	Wartość wg wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
Akcje	-	-	-	-	-	-
Warranty subskrypcyjne	-	-	-	-	-	-
Prawa do akcji	-	-	-	-	-	-
Prawa poboru	-	-	-	-	-	-
Kwity depozytowe	-	-	-	-	-	-
Listy zastawne	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne	-	213	1,42%	-	128	0,32%
Udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością	-	-	-	-	-	-
Jednostki uczestnictwa	-	-	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
Tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą	13 760	13 413	89,52%	28 321	35 047	87,07%
Wierzytelności	-	-	-	-	-	-
Udzielone pożyczki pieniężne	-	-	-	-	-	-
Weksle	-	-	-	-	-	-
Depozyty	-	-	-	-	-	-
Waluty	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Statki morskie	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-
Suma:	13 760	13 626	90,94%	28 321	35 175	87,39%

Tabela główna Zestawienia lokat może nie uzgadniać się do Bilansu w części Składników lokat notowanych i nienotowanych. Pozycja Instrumenty pochodne w Tabeli głównej Zestawienia lokat przedstawia instrumenty pochodne które na dzień bilansowy miały dodatnią lub ujemną wycenę. Instrumenty pochodne które na dzień bilansowy miały ujemną wycenę są w Bilansie ujmowane w części Zobowiązania.

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA INSTRUMENTY POCHODNE	Rodzaj rynku	Nazwa rynku	Emitent (wystawca)	Kraj siedziby emitenta (wystawcy)	Instrument bazowy	Liczba	Wartość wg ceny nabycia w tys.	Wartość wg wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
Wystandaryzowane instrumenty pochodne							-	-	-
Aktywny rynek regulowany							-	-	-
Aktywny rynek nieregulowany							-	-	-
Nienotowane na aktywnym rynku							-	-	-
Niewystandaryzowane instrumenty pochodne							-	213	1,42%
Aktywny rynek regulowany							-	-	-
Aktywny rynek nieregulowany							-	-	-
Nienotowane na aktywnym rynku							-	213	1,42%
Kontrakt Forward Waluta PLN 1EU011323D09 2023-01-13 (-) (Krótka)	Nienotowane na aktywnym rynku	Nie dotyczy	SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Polska	Waluta: EUR	2 152 044	-	147	0,98%
Kontrakt Forward Waluta PLN 1EU011123D09 2023-01-11 (-) (Krótka)	Nienotowane na aktywnym rynku	Nie dotyczy	MBANK S.A.	Polska	Waluta: EUR	1 069 561	-	58	0,39%
Kontrakt Forward Waluta PLN 2EU011323D09 2023-01-13 (-) (Krótka)	Nienotowane na aktywnym rynku	Nie dotyczy	SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Polska	Waluta: EUR	61 000	-	3	0,02%
Kontrakt Forward Waluta PLN 3EU011323D09 2023-01-13 (-) (Długa)	Nienotowane na aktywnym rynku	Nie dotyczy	SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Polska	Waluta: EUR	40 000	-	-1	-0,01%
Kontrakt Forward Waluta PLN 1EU011823D09 2023-01-18 (-) (Krótka)	Nienotowane na aktywnym rynku	Nie dotyczy	BANK PEKAO S.A.	Polska	Waluta: EUR	7 551	-	-	-
Kontrakt Forward Waluta PLN 4EU011323D09 2023-01-13 (-) (Długa)	Nienotowane na aktywnym rynku	Nie dotyczy	SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Polska	Waluta: EUR	100 000	-	-2	-0,02%
Kontrakt Forward Waluta PLN 5EU011323D09 2023-01-13 (-) (Długa)	Nienotowane na aktywnym rynku	Nie dotyczy	SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Polska	Waluta: EUR	207 600	-	2	0,02%
Kontrakt Forward Waluta PLN 2EU011123D09 2023-01-11 (-) (Długa)	Nienotowane na aktywnym rynku	Nie dotyczy	MBANK S.A.	Polska	Waluta: EUR	169 000	-	6	0,04%
Suma:							-	213	1,42%

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA Tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą	Rodzaj rynku	Nazwa rynku	Nazwa emitenta	Kraj siedziby emitenta	Liczba	Wartość wg ceny nabycia w tys.	Wartość wg wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
Aktywny rynek nieregulowany						-	-	-
Aktywny rynek regulowany						9 721	8 256	55,10%
ISHARES DEVELOPED MARKETS PROPERTY YIELD UCITS ETF (IE00B1FZS350)	Aktywny rynek regulowany	XETRA	ISHARES DEVELOPED MARKETS PROPERTY YIELD UCITS ETF	Irlandia	28 000	3 060	2 732	18,23%
SPDR DOW JONES GLOBAL REAL ESTATE ETF (IE00B8GF1M35)	Aktywny rynek regulowany	XETRA	SPDR DOW JONES GLOBAL REAL ESTATE	Irlandia	20 000	3 176	2 760	18,42%
HSBC FTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED UCITS ETF (IE00B5L01S80)	Aktywny rynek regulowany	LONDON STOCK EXCHANGE	HSBC FTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED UCITS ETF	Irlandia	31 000	3 485	2 764	18,45%
Nienotowane na aktywnym rynku						4 039	5 157	34,42%
DWS INVEST GLOBAL REAL ESTATE SECURITIES (LU0507268513)	Nienotowane na aktywnym rynku	Nie dotyczy	DWS INVEST GLOBAL REAL ESTATE SECURITIES	Luksemburg	7 501	4 039	5 157	34,42%
Suma:						13 760	13 413	89,52%

BILANS	2022-12-31	2021-12-31
I. Aktywa	14 983	40 254
1) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 331	4 980
2) Należności	22	97
3) Transakcje reverse repo / buy-sell back	-	-
4) Składniki lokat notowane na aktywnym rynku	8 256	35 047
5) Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku	5 374	130
6) Pozostałe aktywa	-	-
II. Zobowiązania	71	651
III. Aktywa netto (I - II)	14 912	39 603
IV. Kapitał funduszu	16 723	34 770
1) Kapitał wpłacony, w tym:	274 950	228 167
– certyfikaty inwestycyjne nie w pełni opłacone	-	-
2) Kapitał wypłacony (wielkość ujemna)	-258 227	-193 397
V. Dochody zatrzymane	-1 678	-2 021
1) Zakumulowane, nierozdysponowane przychody z lokat netto	1 528	395
2) Zakumulowany, nierozdysponowany zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	-3 206	-2 416
VI. Wzrost (spadek) wartości lokat w odniesieniu do ceny nabycia	-134	6 854
VII. Kapitał funduszu i zakumulowany wynik z operacji (IV+V+/-VI)	14 912	39 603
Liczba zarejestrowanych jednostek uczestnictwa	177 214,1570	392 528,3542
A	177 214,1570	392 528,3542
Wartość aktywów netto na jednostkę uczestnictwa	84,15	100,89
A	84,15	100,89

RACHUNEK WYNIKU Z OPERACJI	od 2022-01-01 do 2022-12-31	od 2021-01-01 do 2021-12-31
I. Przychody z lokat	1 679	820
Dywidendy i inne udziały w zyskach	1 262	623
Przychody odsetkowe	75	3
Przychody związane z posiadaniem nieruchomości	-	-
Dodatnie saldo różnic kursowych	190	-
Pozostałe	152	194
Kick back	149	194
II. Koszty funduszu	546	607
Wynagrodzenie dla Towarzystwa, w tym:	402	412
– stała część wynagrodzenia	402	412
– zmienna część wynagrodzenia	-	-
Wynagrodzenie dla podmiotów prowadzących dystrybucję	-	-
Opłaty dla depozytariusza	36	34
Opłaty związane z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	8	6
Opłaty za zezwolenia oraz rejestracyjne	-	-
Usługi w zakresie rachunkowości	84	71
Usługi w zakresie zarządzania aktywami funduszu	-	-
Usługi prawne	-	-
Usługi wydawnicze, w tym poligraficzne	-	-
Koszty odsetkowe	4	-
Koszty związane z posiadaniem nieruchomości	-	-
Ujemne saldo różnic kursowych	-	72
Pozostałe	12	12
III. Koszty pokrywane przez towarzystwo	-	-
IV. Koszty funduszu netto (II-III)	546	607
V. Przychody z lokat netto (I-IV)	1 133	213
VI. Zrealizowany i niezrealizowany zysk (strata)	-7 777	6 003
1. Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	-790	126
2. Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat, w tym:	-6 987	5 877
- z tytułu różnic kursowych	75	137
VII. Wynik z operacji (V+VI)	-6 644	6 216
VIII. Podatek dochodowy	-	-
Wynik z operacji przypadający na jednostkę uczestnictwa		
A	-37,50	15,84

ZESTAWIENIE ZMIAN W AKTYWACH NETTO	od 2022-01-01 do 2022-12-31		od 2021-01-01 do 2021-12-31	
I. Zmiana wartości aktywów netto				
1. Wartość aktywów netto na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego		39 603		5 409
2. Wynik z operacji za okres sprawozdawczy		-6 644		6 216
a) przychody z lokat netto		1 133		213
b) zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat		-790		126
c) wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat		-6 987		5 877
3. Zmiana w aktywach netto z tytułu wyniku z operacji		-6 644		6 216
4. Dystrybucja dochodów (przychodów) funduszu (razem):		-		-
a) z przychodów z lokat netto		-		-
b) ze zrealizowanego zysku ze zbycia lokat		-		-
c) z przychodów ze zbycia lokat		-		-
5. Zmiany w kapitale w okresie sprawozdawczym (razem)		-18 047		27 978
a) zmiana kapitału wpłaconego (powiększenie kapitału z tytułu zbytych jednostek uczestnictwa albo wydanych certyfikatów inwestycyjnych)		46 783		73 751
b) zmiana kapitału wypłaconego (zmniejszenie kapitału z tytułu odkupionych jednostek uczestnictwa albo wykupionych certyfikatów inwestycyjnych)		-64 830		-45 773
6. Łączna zmiana aktywów netto w okresie sprawozdawczym (3-4+-5)		-24 691		34 194
7. Wartość aktywów netto na koniec okresu sprawozdawczego		14 912		39 603
8. Średnia wartość aktywów netto w okresie sprawozdawczym		28 753		23 540
II. Zmiana liczby jednostek uczestnictwa				
1. Zmiana liczby jednostek w okresie sprawozdawczym w rozbiciu na kategorie				
A				
Liczba zbytych jednostek uczestnictwa		482 091,4428		822 869,5004
Liczba odkupionych jednostek uczestnictwa		697 405,6400		501 085,5630
Saldo zmian		-215 314,1972		321 783,9374
2. Zmiana liczby jednostek od początku działalności funduszu w rozbiciu na kategorie				
A				
Liczba zbytych jednostek uczestnictwa		3 297 642,5562		2 815 551,1134
Liczba odkupionych jednostek uczestnictwa		3 120 428,3992		2 423 022,7592
Saldo zmian		177 214,1570		392 528,3542
III. Zmiana wartości aktywów netto na jednostkę uczestnictwa				
1. Wartość aktywów netto na jednostkę uczestnictwa na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego (*)				
A		100,89		76,45
2. Wartość aktywów netto na jednostkę uczestnictwa na koniec bieżącego okresu sprawozdawczego				
A		84,15		100,89
3. Procentowa zmiana wartości aktywów netto na jednostkę uczestnictwa w okresie sprawozdawczym (**)				
A		-16,59%		31,97%
4. Minimalna wartość aktywów netto na jednostkę uczestnictwa w okresie sprawozdawczym i data wyceny				
A		81,93	2022-10-13	74,98
5. Maksymalna wartość aktywów netto na jednostkę uczestnictwa w okresie sprawozdawczym i data wyceny				
A		102,11	2022-04-21	100,98
6. Wartość aktywów netto na jednostkę uczestnictwa wg ostatniej wyceny w okresie sprawozdawczym				
A		84,15	2022-12-31	100,89
IV. Procentowy udział kosztów funduszu w średniej wartości aktywów netto, w tym (**):				
Wynagrodzenie dla Towarzystwa		1,90%		2,58%
Wynagrodzenie dla podmiotów prowadzących dystrybucję		-		-
Opłaty dla depozytariusza		0,13%		0,14%
Opłaty związane z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu		0,03%		0,03%

ZESTAWIENIE ZMIAN W AKTYWACH NETTO	od 2022-01-01 do 2022-12-31	od 2021-01-01 do 2021-12-31
Usługi w zakresie rachunkowości	0,29%	0,30%
Usługi w zakresie zarządzania aktywami funduszu	-	-

(*) Dla funduszy rozpoczynających działalność w okresie bieżącym lub porównywalnym pierwszą wartością odniesienia jest wartość nominalna.

(**) Dane prezentowane w ujęciu rocznym.

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SUBFUNDUSZU
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 ROKU DO 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

**INWESTOR PARASOL SPECJALISTYCZNEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO OTWARTEGO
SUBFUNDUSZ INWESTOR NIERUCHOMOŚCI I BUDOWNICTWA**

NOTA NR 1 - POLITYKA RACHUNKOWOŚCI

1) OPIS, W TYM:

PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Jednostkowe sprawozdanie Subfunduszu Investor Nieruchomości i Budownictwa obejmujące okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku zostało sporządzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2023 roku poz. 120 z późn. zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych (Dz. U z 2007 roku, nr 249, poz. 1859, wraz z późniejszymi zmianami).

Księgi Funduszu prowadzone są w miejscu prowadzenia działalności przez Biuro Rachunkowe, któremu powierzono prowadzenie Ksiąg rachunkowych Funduszu.

Ujmowanie i prezentacja informacji w jednostkowym sprawozdaniu Subfunduszu

1. Jednostkowe sprawozdanie Subfunduszu sporządza się w języku polskim i walucie polskiej.
2. Informacje zawarte w jednostkowym sprawozdaniu Subfunduszu wykazane są w tys. złotych, za wyjątkiem wartości aktywów netto na jednostkę uczestnictwa oraz liczby jednostek uczestnictwa każdej kategorii.
3. Wykazane w jednostkowym sprawozdaniu Subfunduszu procentowe udziały składników lokat w wartości aktywów Subfunduszu oraz wszystkie pozostałe pozycje, których przedstawienie wymaga wykazania procentowego udziału w wartości aktywów Subfunduszu, prezentowane są w oparciu o wartości rzeczywiste w PLN.
4. Na dzień bilansowy ustala się wynik z operacji Subfunduszu, obejmujący:
 - 4.1. Przychody z lokat netto – stanowiące różnicę pomiędzy przychodami z lokat i kosztami Subfunduszu netto,
 - 4.2. Zrealizowany zysk/stratę ze zbycia lokat i niezrealizowany zysk/stratę z wyceny lokat.
5. Jednostkowe sprawozdanie Subfunduszu obejmuje:
 - 5.1. Zestawienie lokat,

- 5.2. Bilans,
 - 5.3. Rachunek wyniku z operacji,
 - 5.4. Zestawienie zmian w aktywach netto,
 - 5.5. Noty objaśniające,
 - 5.6. Informację dodatkową.
6. Tabele uzupełniające, dodatkowe oraz noty objaśniające zawierające wyłącznie wartości zerowe zostały pominięte w jednostkowych sprawozdaniach subfunduszy.
 7. Sprawozdanie finansowe obejmuje dane porównywalne wymagane Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych (Dz.U. 2007 nr 249 poz. 1859, wraz z późniejszymi zmianami).
 8. W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Subfunduszu na dzień bilansowy przypadający na dzień roboczy wartość aktywów netto na jednostkę uczestnictwa w podziale na kategorie prezentowana jest według klucza podziałowego po wprowadzeniu na dzień bilansowy zmian w kapitale wpłaconym i wypłaconym, po zastosowaniu nowej liczby jednostek uczestnictwa. W przypadku, gdy dzień bilansowy przypada na dzień wolny od pracy, do wyniku ujętego na dzień ostatniej w okresie sprawozdawczym wyceny oficjalnej doliczony jest wynik zgodny ze stanem na dzień bilansowy i dzielony jest kluczem podziałowym zgodnie z wyceną na ten dzień.

Wartości szacunkowe

Sporządzanie jednostkowego sprawozdania Subfunduszu wymaga od kierownictwa dokonania subiektywnych ocen, estymacji i przyjęcia założeń wpływających na stosowane zasady rachunkowości oraz na prezentowane wartości aktywów i pasywów oraz kwoty przychodów i kosztów. Szacunki dokonywane są w oparciu o dostępne dane historyczne, dane możliwe do zaobserwowania na rynku oraz szereg innych czynników uważanych za właściwe w danych okolicznościach. Stanowią one podstawę do oszacowania wartości bilansowych aktywów i zobowiązań, których nie da się określić w jednoznaczny sposób na podstawie ceny pochodzącej z aktywnego rynku.

Szacunki i założenia stanowiące ich podstawę podlegają okresowym przeglądom. Korekty w szacunkach są rozpoznawane w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku, jeżeli korekta dotyczy tylko tego okresu lub w okresie, w którym dokonano zmiany i okresach przyszłych, jeśli korekta wpływa zarówno na bieżący, jak i przyszłe okresy.

Szacunki dokonane na dzień bilansowy uwzględniają parametry z tego dnia i poziom ryzyka na ten dzień. Biorąc pod uwagę zmienność otoczenia gospodarczego istnieje niepewność w zakresie dokonanych szacunków.

Ujmowanie w księgach rachunkowych informacji i operacji dotyczących Subfunduszu

1. Księgi Subfunduszu są prowadzone w walucie polskiej.

2. Operacje dotyczące Subfunduszu ujmują się w księgach rachunkowych w okresie, którego dotyczą.
3. Zapisy w księgach rachunkowych Subfunduszu dokonywane są na podstawie dowodów księgowych. Operacje dotyczące poszczególnych składników aktywów i pasywów Subfunduszu ujmują się w księgach rachunkowych w dniu zawarcia transakcji.
4. Nabycie albo zbycie składników lokat przez Subfundusz ujmują się w księgach rachunkowych Subfunduszu w dacie zawarcia umowy.
5. Składniki lokat nabyte albo zbyte przez Subfundusz w dniu wyceny po momencie wyceny tj. 23:59, oraz składniki, dla których brak jest potwierdzenia zawarcia transakcji w momencie wyceny ujmują się w dacie zawarcia umowy, ale uwzględnia w najbliższej wycenie aktywów Subfunduszu i ustaleniu jego zobowiązań, po otrzymaniu potwierdzenia zawarcia transakcji.
6. Nabyte składniki portfela lokat ujmują się w księgach rachunkowych Subfunduszu według ceny nabycia, obejmującej prowizję maklerską. Składniki portfela lokat nabyte nieodpłatnie ujmują się według wartości równej zero.
7. Składniki lokat otrzymane w zamian za inne składniki lokat ujmują się w cenie nabycia wynikającej z ceny nabycia tych składników lokat wymienionych i ewentualnych dopłat lub otrzymanych przychodów pieniężnych.
8. Dłużne papiery wartościowe ujmują się w księgach rachunkowych według wartości ustalonej w stosunku do ich wartości nominalnej łącznie ze skumulowanymi odsetkami.
9. Zysk lub stratę ze zbycia składników lokat Subfunduszu wylicza się metodą „najdroższe sprzedaje się jako pierwsze”, polegającą na przypisaniu sprzedanym składnikom najwyższej ceny nabycia danego składnika lokat, a w przypadku instrumentów wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, najwyższej bieżącej wartości księgowej.
10. Transakcje zawierane z przyrzeczeniem odkupu oraz transakcje pożyczek papierów wartościowych są wyłączone spod zasady określonej w pkt 9.
11. W przypadku, gdy jednego dnia dokonuje się transakcji zbycia i nabycia danego składnika lokat, w pierwszej kolejności ujmują się nabycie danego składnika lokat.
12. Przysługujące prawo poboru akcji notowanych na aktywnym rynku ujmują się w księgach rachunkowych w dniu, w którym na potrzeby wyceny danych akcji wykorzystywany jest kurs nieuwzględniający tego prawa poboru.
13. Należną dywidendę od akcji notowanych na aktywnym rynku ujmują się w księgach rachunkowych w dniu, w którym na potrzeby wyceny danych akcji wykorzystywany jest kurs nieuwzględniający tego prawa do dywidendy.
14. Przysługujące prawo poboru akcji nienotowanych na aktywnym rynku oraz prawo do otrzymania dywidendy od akcji nienotowanych na aktywnym rynku ujmują się w księgach rachunkowych w dniu następnym po dniu ustalenia tych praw.

15. Operacje dotyczące Subfunduszu ujmują się w walucie, w której są wyrażone, a także w walucie polskiej, po przeliczeniu według średniego kursu wyliczonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na dzień ujęcia tych operacji w księgach rachunkowych Subfunduszu.
16. Dniem wprowadzenia do ksiąg zmiany kapitału wpłaconego bądź kapitału wypłaconego jest dzień, w którym Subfundusz zbył bądź odkupił jednostki uczestnictwa. Na potrzeby określenia Wartości Aktywów Netto na Jednostkę Uczestnictwa w określonym Dniu Wyceny nie uwzględnia się zmian w kapitale wpłaconym oraz zmian kapitału wypłaconego, związanych z wpłatami lub wypłatami ujmowanymi zgodnie ze zdaniem poprzednim.
17. Rozchód jednostek uczestnictwa Subfunduszu z tytułu ich odkupu następuje zgodnie z metodą FIFO.
18. W księgach rachunkowych jako przychody z lokat ujmują się odsetki naliczone od środków pieniężnych i papierów wartościowych, stosując zasadę memoriałową.
19. Przychody z lokat obejmują w szczególności odsetki, dywidendy oraz dodatnie saldo różnic kursowych powstałe w związku z wyceną środków pieniężnych, należności oraz zobowiązań w walutach obcych.
20. Niezrealizowany zysk (strata) z wyceny lokat wpływa na wzrost (spadek) wyniku z operacji Subfunduszu.
21. Należności i zobowiązania Subfunduszu ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.
22. Koszty Subfunduszu obejmują w szczególności ujemne saldo różnic kursowych powstałe w związku z wyceną środków pieniężnych, należności oraz zobowiązań w walutach obcych, odsetki od zaciągniętych kredytów, podatki a także koszty limitowane – Wynagrodzenie Towarzystwa.
23. Koszty Subfunduszu ujmowane są w księgach w wysokości przewidywanej. W przypadku kosztów operacyjnych tworzy się rezerwę na przewidywane wydatki. Płatności z tytułu kosztów operacyjnych zmniejszają naliczoną rezerwę. Uzgodnienie przewidywanych i rzeczywistych kosztów następuje w okresach miesięcznych.
24. Koszty, które dotyczą całego Funduszu Investor Parasol SFIO, obciążają Subfundusz proporcjonalnie do udziału wartości aktywów netto Subfunduszu Investor Nieruchomości i Budownictwa w wartości aktywów netto Funduszu Investor Parasol SFIO.

Wycena aktywów i pasywów Subfunduszu

1. Aktywa Funduszu/Subfunduszu są wyceniane zgodnie z przepisami Ustawy oraz Rozporządzenia. W przypadkach nieuregulowanych w przepisach powyższej Ustawy i Rozporządzenia, stosuje się krajowe standardy rachunkowości, a w przypadkach nieujętych w powyższych przepisach – międzynarodowe standardy rachunkowości.
2. Księgi Funduszu/Subfunduszu są prowadzone w języku polskim i walucie polskiej.
3. Aktywa Funduszu/Subfunduszu wycenia się, a zobowiązania Funduszu/Subfunduszu ustala się w dniu wyceny oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, według wiarygodnie oszacowanej wartości godziwej.

4. Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dana lokata mogłaby zostać wymieniona na warunkach normalnej transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca.
5. Za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą składnika lokat uznaje się:
 - a) cenę z aktywnego rynku (poziom 1 hierarchii wartości godziwej),
 - b) cenę otrzymaną przy zastosowaniu modelu wyceny, gdzie wszystkie znaczące dane wejściowe są obserwowalne na aktywnym rynku w sposób bezpośredni lub pośredni (poziom 2 hierarchii wartości godziwej),
 - c) wartość godziwą ustaloną za pomocą modelu wyceny opartego o nieobserwowalne dane wejściowe do modelu (poziom 3 hierarchii wartości godziwej).
6. Za Aktywny Rynek uznaje się rynek, na którym transakcje dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania odbywają się z dostateczną częstotliwością i mają dostateczny wolumen, aby dostarczyć bieżących informacji na temat cen tego składnika aktywów lub zobowiązania, w tym rynki giełdowe, rynki pośredników, rynki brokerskie i rynki transakcji bezpośrednich, które cechują się taką częstotliwością i wolumenem.
 - 6.1. Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Skarb Państwa notowane na Treasury BondSpot Poland uznaje się jako notowane na aktywnym rynku, a Treasury BondSpot Poland jest rynkiem głównym dla tych papierów.
 - 6.2. W przypadku, gdy składnik lokat Funduszu/Subfunduszu jest przedmiotem obrotu na więcej niż jednym Aktywnym Rynku, wartością godziwą jest kurs ustalony na rynku głównym.
 - 6.3. Podstawowym kryterium wyboru rynku głównego jest wolumen obrotu na danym składniku lokat. W przypadku braku możliwości określenia rynku głównego na podstawie wielkości wolumenu obrotu, Fundusz stosuje kryterium częstotliwości, a rynkiem głównym dla danego papieru wartościowego jest ten rynek, na którym częstotliwość obrotu była największa.
 - 6.4. Wyboru rynku głównego, dokonuje się na podstawie danych z poprzedniego miesiąca kalendarzowego.
 - 6.5. Wycena za pomocą modelu wyceny rozumiana jest jako technika wyceny pozwalająca wyznaczyć wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązań poprzez przeliczenie przyszłych kwot, w szczególności przepływów pieniężnych lub dochodów i wydatków, na jedną zdyskontowaną kwotę z uwzględnieniem założeń dotyczących ryzyka lub pozwalającą za pomocą innych powszechnie uznanych metod estymacji na oszacowanie wartości godziwej aktywów lub zobowiązań, gdzie dane wejściowe do modelu są obserwowalne na rynku w sposób bezpośredni lub pośredni. W przypadku gdy dane obserwowalne na rynku nie są dostępne, dopuszcza się zastosowanie danych nieobserwowalnych, z tym że we wszystkich przypadkach Fundusz wykorzystuje w maksymalnym stopniu dane obserwowalne i w minimalnym nieobserwowalne.

- 6.6. Modele wyceny stosuje się spójnie w odniesieniu do wszystkich aktywów wszystkich Funduszy/Subfunduszy, uwzględniając strategie inwestycyjne i rodzaje aktywów posiadanych przez subfundusz.
 - 6.7. Modele wyceny podlegają okresowemu przeglądowi nie rzadziej niż raz do roku.
 - 6.8. Informacje dotyczące modelu wyceny, opis technik wyceny oraz dane wejściowe wykorzystywane w wycenie wartości godziwej prezentowane są w jednostkowych sprawozdaniach Subfunduszy, wraz z określeniem łącznego udziału aktywów i zobowiązań sklasyfikowanych na poszczególnych poziomach hierarchii wartości godziwej, przy czym:
7. Papiery wartościowe sklasyfikowane na 1 poziomie hierarchii wartości godziwej, wycenia się według kursu zamknięcia, a w przypadku braku kursu zamknięcia według kursu ostatniej transakcji z danego Dnia Wyceny lub innej ustalonej przez rynek wartości stanowiącej odpowiednik kursu zamknięcia, z zastrzeżeniem, że:
 - 7.1. obligacje emitowane przez Skarb Państwa RP, notowane na Treasury BondSpot Polska wycenia się według kursu drugiego fixingu, a w przypadku gdy na drugim fixingu nie zostanie ustalony kurs, kolejno według kursu ostatniej transakcji z danego Dnia Wyceny lub kursu ustalonego na pierwszym fixingu.
 - 7.2. jednostki uczestnictwa, certyfikaty inwestycyjne, ETF-y, tytuły uczestnictwa emitowane przez fundusze zagraniczne i tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą wycenia się według kursu zamknięcia ustalonego na rynku regulowanym, rynku zorganizowanym, w alternatywnym systemie obrotu lub innym systemie notowań, a w przypadku gdy żaden w wymienionych wcześniej rynków lub systemów obrotu nie spełnił w poprzednim miesiącu kryteriów dostatecznej częstotliwości i dostatecznego wolumenu, aby dostarczyć bieżących informacji na temat cen tego składnika aktywów, wycena odbywa się według wartości aktywów netto na: jednostkę uczestnictwa, certyfikat inwestycyjny, 1 sztukę ETF-u, tytuł uczestnictwa emitowany przez fundusz zagraniczny lub tytuł uczestnictwa emitowany przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą, opublikowaną przez organ zarządzający danym funduszem lub instytucją wspólnego inwestowania
 - 7.3. dłużne papiery wartościowe sklasyfikowane na 2 poziomie hierarchii wartości godziwej, wycenia się za pomocą modelu wyceny, gdzie wszystkie znaczące dane wejściowe są obserwowalne w sposób bezpośredni lub pośredni (stosowana jest metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparta o krzywą rentowności oraz marżę kredytową).
 - 7.4. udziałowe papiery wartościowe sklasyfikowane na 2 poziomie hierarchii wartości godziwej, wycenia się metodą porównań rynkowych przy wykorzystaniu mnożników rynkowych. Metoda ta nazywana jest także metodą wskaźnikową lub porównawczą.
 - 7.5. instrumenty pochodne sklasyfikowane na 2 poziomie hierarchii wartości godziwej, wycenia się w oparciu o modele stosowane dla danego typu lokaty, którym dla kontraktów terminowych, transakcji wymiany walut lub stóp procentowych jest model zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

- 7.6. prawa do akcji, Akcje Nowej Emisji akcji notowanych na aktywnym rynku sklasyfikowane na 2 poziomie hierarchii wartości godziwej, wycenia się w oparciu o publicznie ogłoszoną na aktywnym rynku cenę nie różniącego się istotnie składnika, w szczególności o podobnej konstrukcji prawnej i celu ekonomicznym.
- 7.7. dłużne papiery wartościowe sklasyfikowane na 3 poziomie hierarchii wartości godziwej, wycenia się za pomocą modelu wyceny opartego o dane nieobserwowalne.
- 7.8. udziałowe papiery wartościowe sklasyfikowane na 3 poziomie hierarchii wycenia się:
 - 7.8.1. metodą skorygowanych aktywów netto lub,
 - 7.8.2. metodą likwidacyjną lub,
 - 7.8.3. metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych.
8. Za dane obserwowalne uznaje się dane wejściowe do modelu odzwierciedlającego założenia, które przyjęliby uczestnicy rynku podczas wyceny składnika aktywów lub zobowiązania, uwzględniające w sposób bezpośredni lub pośredni:
 - 8.1. ceny podobnych aktywów lub zobowiązań pochodzących z Aktywnego Rynku,
 - 8.2. ceny identycznych lub podobnych aktywów lub zobowiązań pochodzących z rynku, który nie jest aktywny,
 - 8.3. dane wejściowe do modelu inne niż ceny, które są obserwowalne w odniesieniu do danego składnika aktywów lub zobowiązania, w szczególności:
 - 8.3.1. stopy procentowe i krzywe dochodowości obserwowalne we wspólnie notowanych przedziałach,
 - 8.3.2. zakładaną zmienność,
 - 8.3.3. spread kredytowy,
 - 8.3.4. dane wejściowe potwierdzone przez rynek.
9. Za dane nieobserwowalne uznaje się dane wejściowe do modelu opracowane przy wykorzystaniu wszystkich wiarygodnych informacji dostępnych w danych okolicznościach na temat założeń przyjmowanych przez uczestników rynku, które spełniają cel wyceny wartości godziwej
10. Papiery wartościowe, których własność została przeniesiona przez Fundusz na drugą stronę w wyniku zawarcia umowy pożyczki papierów wartościowych, stanowią składnik lokat Funduszu/Subfunduszu. Przychody z tytułu udzielenia pożyczki papierów wartościowych Fundusz nalicza zgodnie z warunkami ustalonymi w umowie.
11. Przedmiotem pożyczki papierów wartościowych mogą być zdematerializowane papiery wartościowe.
12. Transakcje reverse repo/buy-sell back i depozyty bankowe o terminie zapadalności nie dłuższym niż 92 dni wycenia się metodą skorygowanej ceny nabycia, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości.
13. Transakcje repo/sell-buy back, zaciągnięte kredyty i pożyczki środków pieniężnych wycenia się począwszy od dnia ujęcia w księgach metodą skorygowanej ceny nabycia, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

14. Aktywa oraz zobowiązania Funduszu/Subfunduszu denominowane w walutach obcych wycenia się lub ustala w walucie, w której są notowane na Aktywnym Rynku, a w przypadku gdy nie są notowane na Aktywnym Rynku – w walucie, w której są denominowane.
15. Aktywa Funduszu/Subfunduszu i jego zobowiązania wykazuje się w walucie polskiej, po przeliczeniu według ostatniego dostępnego średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Wartość Aktywów Funduszu/Subfunduszu notowanych lub denominowanych w walutach, dla których Narodowy Bank Polski nie ogłasza kursu, należy określić w relacji do Euro.
16. W przypadku aktywów i zobowiązań finansowych:
 - 16.1. pierwotnym terminie zapadalności nie dłuższym niż 92 dni, który to termin dotychczas nie podlegał wydłużeniu, oraz
 - 16.2. niepodlegających operacjom objęcia dłużnych papierów wartościowych kolejnej emisji połączonych z umorzeniem posiadanych przez fundusz dłużnych papierów wartościowych wcześniejszej emisji– dopuszcza się wycenę skorygowaną ceną nabycia, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości składnika aktywów.

Ustalanie wartości aktywów netto Subfunduszu

1. W Dniu Wyceny aktywa Subfunduszu wycenia się, a zobowiązania ustala się według stanów odpowiednio aktywów i zobowiązań oraz kursów, cen i wartości określonych w Momencie Wyceny z bieżącego Dnia Wyceny. W okresie obejmującym sprawozdanie finansowe Moment Wyceny był wyznaczony przez Towarzystwo na godz. 23:59.
2. Wartość aktywów netto Subfunduszu jest równa wartości wszystkich aktywów Subfunduszu w Dniu Wyceny pomniejszanych o zobowiązania Subfunduszu w Dniu Wyceny.
3. Wartość aktywów netto Subfunduszu ustalana jest w Dniach Wyceny, tj. w dniach, w których odbywają się regularne sesje Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.
4. Wartość aktywów netto Subfunduszu na jednostkę uczestnictwa danej kategorii w Dniu Wyceny jest równa wartości aktywów netto przypadającą na daną kategorię jednostek uczestnictwa podzielonej przez liczbę Jednostek Uczestnictwa danej kategorii, ustaloną na podstawie Rejestru Uczestników w Dniu Wyceny w Momencie Wyceny.
5. Subfundusz zbywa i odkupuje jednostki uczestnictwa Subfunduszu w Dniu Wyceny po Cenie równej Wartości Aktywów Netto na Jednostkę Uczestnictwa Subfunduszu wyznaczonej zgodnie z zasadą opisaną, w pkt 4.
6. Dla poszczególnych kategorii jednostek uczestnictwa, rachunek wyniku, wartość aktywów netto oraz wartość aktywów netto na jednostkę uczestnictwa wyznaczana jest odrębnie dla każdej kategorii jednostek uczestnictwa wg klucza podziałowego obowiązującego w Dniu Wyceny.

Wzór na klucz podziałowy:

Xa - WAN/JU kategorii A na D-1 bez zaokrągleń

Xi - WAN/JU kategorii I na D-1 bez zaokrągleń

Xp - WAN/JU kategorii P na D-1 bez zaokrągleń

Xf - WAN/JU kategorii F na D-1 bez zaokrągleń

Xu - WAN/JU kategorii U na D-1 bez zaokrągleń

La - Liczba JU kategorii A w dniu D

Li - Liczba JU kategorii I w dniu D

Lp - Liczba JU kategorii P w dniu D

Lf - Liczba JU kategorii F w dniu D

Lu - Liczba JU kategorii U w dniu D

Udział w alokacji JU kategorii A = $(Xa \cdot La) / [(Xa \cdot La) + (Xi \cdot Li) + (Xp \cdot Lp) + (Xf \cdot Lf) + (Xu \cdot Lu)] \cdot 100$

Udział w alokacji JU kategorii I = $(Xi \cdot Li) / [(Xa \cdot La) + (Xi \cdot Li) + (Xp \cdot Lp) + (Xf \cdot Lf) + (Xu \cdot Lu)] \cdot 100$

Udział w alokacji JU kategorii P = $(Xp \cdot Lp) / [(Xa \cdot La) + (Xi \cdot Li) + (Xp \cdot Lp) + (Xf \cdot Lf) + (Xu \cdot Lu)] \cdot 100$

Udział w alokacji JU kategorii F = $(Xf \cdot Lf) / [(Xa \cdot La) + (Xi \cdot Li) + (Xp \cdot Lp) + (Xf \cdot Lf) + (Xu \cdot Lu)] \cdot 100$

Udział w alokacji JU kategorii U = $(Xu \cdot Lu) / [(Xa \cdot La) + (Xi \cdot Li) + (Xp \cdot Lp) + (Xf \cdot Lf) + (Xu \cdot Lu)] \cdot 100$

Koszty specyficzne dla danej kategorii jednostek nie podlegają alokacji np. koszty wynagrodzenia stałego i zmiennego oraz ewentualnie inne koszty wykazane w statucie Subfunduszu.

2) ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

1. W dniu 1 lipca 2021 roku polityka rachunkowości Investor Parasol SFIO została dostosowana do Rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 28 grudnia 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych.

Główna zmiana polegała na zaprzestaniu wycen według metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych w oparciu o efektywną stopę zwrotu, dla aktywów z pierwotnym terminem zapadalności powyżej 92 dni.

2. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany metod ujmowania operacji w księgach rachunkowych Funduszu i Subfunduszy.

NOTA-2 NALEŻNOŚCI FUNDUSZU	2022-12-31	2021-12-31
Należności	22	97
Z tytułu zbytych lokat	-	-
Z tytułu instrumentów pochodnych	-	-
Z tytułu zbytych jednostek uczestnictwa albo wydanych certyfikatów inwestycyjnych	-	54
Z tytułu dywidend	16	19
Z tytułu odsetek	-	-
Z tytułu posiadanych nieruchomości, w tym czynszów	-	-
Z tytułu udzielonych pożyczek w podziale na podmioty udzielające pożyczek	-	-
Pozostałe	6	24
Kick back	5	24

NOTA-3 ZOBOWIĄZANIA FUNDUSZU	2022-12-31	2021-12-31
Zobowiązania	71	651
Z tytułu nabytych aktywów	-	-
Z tytułu transakcji repo/sell-buy back	-	-
Z tytułu instrumentów pochodnych	3	2
Z tytułu wpłat na jednostki uczestnictwa albo certyfikaty inwestycyjne	1	85
Z tytułu odkupionych jednostek uczestnictwa albo wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	18	393
Z tytułu wypłaty dochodów funduszu	-	-
Z tytułu wypłaty przychodów funduszu	-	-
Z tytułu wyemitowanych obligacji	-	-
Z tytułu krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-	-
Z tytułu długoterminowych pożyczek i kredytów	-	-
Z tytułu gwarancji lub poręczeń	-	-
Z tytułu rezerw	36	75
Pozostałe składniki zobowiązań	13	96
Z tytułu podatków i opłat dla organów państwa.	-	36
Z tytułu zabezpieczeń kontraktów terminowych	10	55

NOTA-4 I. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH NA RACHUNKACH BANKOWYCH	2022-12-31		2021-12-31	
	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.
I. Banki / waluty	-	1 331	-	4 980
DEUTSCHE BANK POLSKA S.A.	-	1 331	-	2 980
EUR	-	-	-	-
PLN	873	873	2 876	2 876
USD	104	458	26	104
SANTANDER CONSUMER BANK S.A.	-	-	-	2 000
PLN	-	-	2 000	2 000

NOTA-4 II. ŚREDNI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM POZIOM ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH UTRZYMYWANYCH W CELU ZASPOKOJENIA BIEŻĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ	od 2022-01-01 do 2022-12-31		od 2021-01-01 do 2021-12-31	
	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.
II. Średni w okresie sprawozdawczym poziom środków pieniężnych	-	-	-	-
EUR	15	71	25	114
PLN	2 203	2 203	2 381	2 381
USD	62	283	9	38

NOTA-5 I. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - RYZYKO WARTOŚCI GODZIWEJ (*)	2022-12-31		2021-12-31	
	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
Środki pieniężne i ekwiwalenty	1 331	8,88%	4 980	12,37%
Składniki lokat notowane na aktywnym rynku	-	-	-	-
Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku	-	-	-	-
Suma:	1 331	8,88%	4 980	12,37%

(*) Jako aktywa obciążone ryzykiem wartości godziwej wynikającym ze stopy procentowej traktuje się środki pieniężne, depozyty oraz stała kuponowe i zerokuponowe dłużne instrumenty finansowe. Szczegółowe informacje dotyczące oprocentowania oraz terminów wykupu/zapadalności zostały przedstawione w tabelach uzupełniających zestawienia lokat.

NOTA-5 III. RYZYKO KREDYTOWE - RYZYKO NIEDOTRZYMANIA ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ DRUGĄ STRONĘ TRANSAKCJI	2022-12-31		2021-12-31	
	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
Kwoty odzwierciedlające maksymalne obciążenie ryzykiem kredytowym w przypadku gdyby strony transakcji nie wypełniały swoich obowiązków, przy czym nie uwzględnia się wartości godziwych dodatkowych zabezpieczeń (****)	1 570	10,48%	5 207	12,93%
Środki na rachunkach bankowych	1 331	8,88%	4 980	12,37%
Należności	22	0,15%	97	0,24%
Transakcje przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu	-	-	-	-
Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku	217	1,45%	130	0,32%
Przypadki znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego w poszczególnych kategoriach lokat w podziale na kategorie bilansowe (*****)	-	-	-	-

(****) Za maksymalne obciążenie ryzykiem kredytowym traktuje się poziom 100% wartości bilansowej brutto środków pieniężnych, depozytów, należności, dłużnych instrumentów finansowych i niewystandaryzowanych instrumentów pochodnych których wycena na dzień bilansowy jest dodatnia oraz transakcji typu buy-sell-back.

(*****) Za znaczącą koncentrację ryzyka kredytowego traktuje się poziom 10% udziału lokat w/u danego emitenta w aktywach ogółem.

NOTA-5 IV. RYZYKO WALUTOWE (*****)	2022-12-31			2021-12-31		
	Wartość na dzień bilansowy w walucie składnika w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem	Wartość na dzień bilansowy w walucie składnika w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
Przypadki znaczącej koncentracji ryzyka walutowego w poszczególnych kategoriach lokat w podziale na kategorie bilansowe (*****)	-	13 638	-	-	35 203	-
EUR	2 861	13 638	91,03%	7 626	35 203	87,45%
Środki na rachunkach bankowych	-	-	-	-	-	-
Należności	1	5	0,03%	5	24	0,06%
Składniki lokat notowane na aktywnym rynku	1 760	8 256	55,10%	7 621	35 047	87,07%
Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku	1 100	5 374	35,87%	-	130	0,32%
Zobowiązania	-	3	0,03%	-	2	-

(*****) Za znaczącą koncentrację ryzyka walutowego traktuje się poziom 10% udziału lokat w danej walucie, gdzie udział tej waluty przekracza 10% aktywów ogółem

NOTA-6 INSTRUMENTY POCHODNE	2022-12-31								
	Typ zajętej pozycji	Rodzaj instrumentu pochodnego	Cel otwarcia pozycji	Wartość otwartej pozycji	Wartość przyszłych strumieni pieniężnych	Terminy przyszłych strumieni pieniężnych	Kwota będąca podstawą przyszłych płatności	Termin zapadalności (wygaśnięcia) instrumentu pochodnego	Termin wykonania instrumentu pochodnego
Niewystandaryzowane instrumenty pochodne									
Forward									
Kontrakt Forward Waluta PLN 1EU011323D09 2023-01-13 (-)	Krótką	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	147	-2 152 044,00	2023-01-13	-2 152 044,00	2023-01-13	2023-01-13
Kontrakt Forward Waluta PLN 1EU011123D09 2023-01-11 (-)	Krótką	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	58	-1 069 561,00	2023-01-11	-1 069 561,00	2023-01-11	2023-01-11
Kontrakt Forward Waluta PLN 2EU011323D09 2023-01-13 (-)	Krótką	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	3	-61 000,00	2023-01-13	-61 000,00	2023-01-13	2023-01-13
Kontrakt Forward Waluta PLN 3EU011323D09 2023-01-13 (-)	Długa	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	-1	40 000,00	2023-01-13	40 000,00	2023-01-13	2023-01-13
Kontrakt Forward Waluta PLN 1EU011823D09 2023-01-18 (-)	Krótką	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	-	-7 551,00	2023-01-18	-7 551,00	2023-01-18	2023-01-18
Kontrakt Forward Waluta PLN 4EU011323D09 2023-01-13 (-)	Długa	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	-2	100 000,00	2023-01-13	100 000,00	2023-01-13	2023-01-13
Kontrakt Forward Waluta PLN 5EU011323D09 2023-01-13 (-)	Długa	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	2	207 600,00	2023-01-13	207 600,00	2023-01-13	2023-01-13
Kontrakt Forward Waluta PLN 2EU011123D09 2023-01-11 (-)	Długa	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	6	169 000,00	2023-01-11	169 000,00	2023-01-11	2023-01-11
NOTA-6 INSTRUMENTY POCHODNE	2021-12-31								
	Typ zajętej pozycji	Rodzaj instrumentu pochodnego	Cel otwarcia pozycji	Wartość otwartej pozycji	Wartość przyszłych strumieni pieniężnych	Terminy przyszłych strumieni pieniężnych	Kwota będąca podstawą przyszłych płatności	Termin zapadalności (wygaśnięcia) instrumentu pochodnego	Termin wykonania instrumentu pochodnego
Niewystandaryzowane instrumenty pochodne									
Forward									
Kontrakt Forward Waluta PLN FWD EUR/PLN 2022-01-05 (-)	Krótką	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	53	-4 609 469,00	2022-01-05	-4 609 469,00	2022-01-05	2022-01-05
Kontrakt Forward Waluta PLN FWD EUR/PLN 2022-01-11 (-)	Krótką	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	1	-120 700,00	2022-01-11	-120 700,00	2022-01-11	2022-01-11
Kontrakt Forward Waluta PLN FWD EUR/PLN 2022-01-12 (-)	Krótką	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	3	-188 000,00	2022-01-12	-188 000,00	2022-01-12	2022-01-12

NOTA-6 INSTRUMENTY POCHODNE	2021-12-31								
	Typ zajętej pozycji	Rodzaj instrumentu pochodnego	Cel otwarcia pozycji	Wartość otwartej pozycji	Wartość przyszłych strumieni pieniężnych	Terminy przyszłych strumieni pieniężnych	Kwota będąca podstawą przyszłych płatności	Termin zapadalności (wygaśnięcia) instrumentu pochodnego	Termin wykonania instrumentu pochodnego
Kontrakt Forward Waluta PLN FWD EUR/PLN 2022-01-05 (-)	Krótką	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	10	-500 000,00	2022-01-05	-500 000,00	2022-01-05	2022-01-05
Kontrakt Forward Waluta PLN FWD EUR/PLN 2022-01-18 (-)	Krótką	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	63	-1 647 251,00	2022-01-18	-1 647 251,00	2022-01-18	2022-01-18
Kontrakt Forward Waluta PLN FWD EUR/PLN 2022-01-05 (-)	Krótką	Forward	Ograniczenie ryzyka inwestycyjnego	-2	-190 000,00	2022-01-05	-190 000,00	2022-01-05	2022-01-05

NOTA-9 I. WALUTOWA STRUKTURA POZYCJI BILANSU	2022-12-31		2021-12-31	
	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.
I. Aktywa	-	14 983	-	40 254
1) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	1 331	-	4 980
PLN	873	873	4 876	4 876
USD	104	458	26	104
2) Należności	-	22	-	97
EUR	1	5	5	24
PLN	1	1	54	54
USD	4	16	5	19
3) Transakcje przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu	-	-	-	-
4) Składniki lokat notowane na aktywnym rynku, w tym:	-	8 256	-	35 047
EUR	1 760	8 256	7 621	35 047
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
5) Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku, w tym:	-	5 374	-	130
EUR	1 100	5 374	-	130
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
6) Nieruchomości	-	-	-	-
7) Pozostałe aktywa	-	-	-	-
II. Zobowiązania	-	71	-	651
EUR	-	3	-	2
PLN	68	68	649	649

NOTA-9 II. DODATNIE I UJEMNE RÓŻNICE KURSOWE W PRZEKROJU LOKAT FUNDUSZU	od 2022-01-01 do 2022-12-31				od 2021-01-01 do 2021-12-31			
	Dodatnie różnice kursowe zrealizowane w walucie sprawozdania w tys.	Dodatnie różnice kursowe niezrealizowane w walucie sprawozdania w tys.	Ujemne różnice kursowe zrealizowane w walucie sprawozdania w tys.	Ujemne różnice kursowe niezrealizowane w walucie sprawozdania w tys.	Dodatnie różnice kursowe zrealizowane w walucie sprawozdania w tys.	Dodatnie różnice kursowe niezrealizowane w walucie sprawozdania w tys.	Ujemne różnice kursowe zrealizowane w walucie sprawozdania w tys.	Ujemne różnice kursowe niezrealizowane w walucie sprawozdania w tys.
Akcje	-	-	-	-	-	-	-	-
Warranty subskrypcyjne	-	-	-	-	-	-	-	-
Prawa do akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Prawa poboru	-	-	-	-	-	-	-	-
Kwity depozytowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Listy zastawne	-	-	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	-	-	-	-
Udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki uczestnictwa	-	-	-	-	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-
Tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą	554	75	-	-	68	137	-	-
Wierzytelności	-	-	-	-	-	-	-	-
Weksle	-	-	-	-	-	-	-	-
Depozyty	-	-	-	-	-	-	-	-
Waluty	-	-	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	-
Statki morskie	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-

NOTA-10 I. ZREALIZOWANY I NIEZREALIZOWANY ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU LOKAT	od 2022-01-01 do 2022-12-31		od 2021-01-01 do 2021-12-31	
	Wartość zrealizowanego zysku (straty) ze zbycia lokat w tys.	Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku z wyceny aktywów w tys.	Wartość zrealizowanego zysku (straty) ze zbycia lokat w tys.	Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku z wyceny aktywów w tys.
Składniki lokat notowane na aktywnym rynku	-1 450	-2 476	403	5 585
Tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą	-1 450	-2 476	403	5 585
Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku	660	-4 511	-277	292
Tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą	245	-4 597	-	-
Instrumenty pochodne	415	86	-277	292
Nieruchomości	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Suma:	-790	-6 987	126	5 877

NOTA-11 II. WYNAGRODZENIE DLA TOWARZYSTWA	od 2022-01-01 do 2022-12-31	od 2021-01-01 do 2021-12-31
	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
z tytułu wynagrodzenia stałego	402	412
z tytułu wynagrodzenia za wyniki zarządzania	-	-
Suma:	402	412

NOTA-12 DANE PORÓWNAWCZE O JEDNOSTKACH UCZESTNICTWA	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Rok bieżący	Rok 1 poprzedni	Rok 2 poprzedni
I Wartość aktywów netto na koniec roku obrotowego	14 912	39 603	5 409
II. Wartość aktywów netto na poszczególne kategorie jednostek uczestnictwa na koniec roku obrotowego			
A	84,15	100,89	76,45

**JEDNOSTKOWE ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SUBFUNDUSZU
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 ROKU DO 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

**INVESTORS PARASOL SPECJALISTYCZNEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO OTWARTEGO
SUBFUNDUSZ INWESTOR NIERUCHOMOŚCI I BUDOWNICTWA**

INFORMACJA DODATKOWA

- 1) INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH, UJĘTYCH W JEDNOSTKOWYM SPRAWOZDANIU SUBFUNDUSZU ZA BIEŻĄCY OKRES SPRAWOZDAWCZY

W okresie sprawozdawczym nie ujawniły się znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres sprawozdawczy.

- 2) INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W JEDNOSTKOWYM SPRAWOZDANIU SUBFUNDUSZU

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły takie zdarzenia, które wymagałyby ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

- 3) RÓŻNICE POMIĘDZY DANYMI UJAWNIONYMI W JEDNOSTKOWYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM I W PORÓWNYWALNYCH DANYCH FINANSOWYCH A UPRZEDNIO SPORZĄDZONYMI I OPUBLIKOWANYMI SPRAWOZDANIAMI FINANSOWYMI

- a) Zbiorcza wartość aktywów i zobowiązań sklasyfikowanych na poszczególnych poziomach (poziom 1, 2 lub 3) hierarchii wartości godziwej. W przypadku składników lokat, których wartość godziwa jest szacowana na poziomie 2 albo poziomie 3 hierarchii wartości godziwej, fundusz przedstawia informacje o łącznym udziale takich lokat w aktywach netto funduszu oraz o związanym z nimi ryzyku:

POZIOM HIERARCHII	2022-12-31		2021-12-31	
	Wartość wg wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach netto	Wartość wg wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach netto
Składniki lokat				
1	13 413	89,95%	35 047	88,50%
2	217	1,46%	130	0,32%
3	-	-	-	-
Zobowiązania				
1	-	-	-	-
2	3	0,03%	2	0,00%
3	-	-	-	-

Z instrumentami wycenianymi za pomocą modeli (2 i 3 poziom wyceny wg wartości godziwej) wyceny wiążą się poniższe ryzyka:

1. Ryzyko płynności lokat: Ograniczona płynność może utrudnić szybką sprzedaż lub nabycie określonych kategorii lokat lub spowodować, że takie transakcje będą zrealizowane po cenach znacząco odbiegających od cen rynkowych, co może negatywnie wpływać na rentowność takich lokat.
 2. Ryzyko stóp procentowych - odwrotna zależność pomiędzy wartością instrumentów dłużnych a poziomem stóp procentowych. Oznacza to, że wzrost stóp procentowych może się przełożyć na spadek wartości lub cen takich instrumentów, co z kolei może mieć niekorzystny wpływ na wartość lokat.
 3. Ryzyko niewypłacalności emitentów: Ryzyko niewypłacalności emitentów, ponoszone przez Fundusz, jest zależne od ich wiarygodności kredytowej i jest związane z ryzykiem częściowej lub całkowitej utraty wartości danych składników aktywów. Zmiany pozycji finansowej emitenta lub perspektyw jego rozwoju mogą skutkować spadkiem ceny wyemitowanych przez ten podmiot instrumentów, a tym samym pogorszeniem rentowności inwestycji w dany instrument.
 4. Ryzyko modelu wyceny: model wyceny danego aktywa/zobowiązania stosowany przez Fundusz może okazać się nieadekwatny do specyfiki wycenianego instrumentu.
 5. Ryzyko realizacji prognoz przyjętych w modelu wyceny – ryzyko objawiające się przyjęciem zbyt optymistycznych albo zbyt konserwatywnych prognoz oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych przyjętych w modelu wyceny (np. w przypadku pakietów wierzytelności w postaci prognozowanego odzysku, w przypadku wycen instrumentów udziałowych metodami dochodowymi w postaci prognoz przyszłych przepływów pieniężnych).
- b) kwoty wszelkich przeniesień między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, powody tych przeniesień i stosowane przez jednostkę zasady ustalania, kiedy przeniesienia między poziomami powinny nastąpić. Informacje o przeniesieniu na każdy poziom są ujawniane i omawiane oddzielnie od informacji o przeniesieniu z każdego poziomu

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. nie miały miejsca żadne przeniesienia między poziomem 1, a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej.

- c) w przypadku regularnych wycen wartości godziwej sklasyfikowanych na poziomie 2 i poziomie 3 hierarchii wartości godziwej – opis techniki (technik) wyceny oraz dane wejściowe wykorzystane w wycenie wartości godziwej. Jeżeli nastąpiła zmiana techniki wyceny, w szczególności zastąpienie metody rynkowej metodą przychodów lub zastosowanie dodatkowej techniki wyceny, jednostka ujawnia zmianę i jej powody. W przypadku wycen wartości godziwej sklasyfikowanych na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej jednostka dostarcza informacje ilościowe na temat nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych w wycenie wartości godziwej. Jednostka nie musi tworzyć ilościowych informacji w celu spełnienia wymogu ujawniania informacji, jeżeli ilościowe nieobserwowalne dane wejściowe nie zostały opracowane przez jednostkę przy okazji wyceny wartości godziwej (np. kiedy jednostka wykorzystuje ceny z wcześniejszych transakcji lub informacje o cenach strony trzeciej bez korekty). Ujawniając informacje, jednostka nie może jednak pomijać ilościowych

nieobserwowalnych danych wejściowych, które są istotne dla wyceny wartości godziwej i do których jednostka ma racjonalny dostęp

Tabela: opis techniki (technik) wyceny oraz dane wejściowe wykorzystane w wycenie wartości godziwej

Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej	Metoda (Technika) wyceny	Dane wejściowe
instrumenty pochodne OTC	Metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF)	krzywe rentowności, zbudowane w oparciu o obserwowane stawki rynku pieniężnego (m.in. kwotowania WIBOR), a także stawki kontraktów FRA oraz IRS, kwotowania kursów walut

d) w przypadku wycen wartości godziwej sklasyfikowanych na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej - uzgodnienie bilansu otwarcia i bilansu zamknięcia, przy czym należy oddzielnie ujawnić zmiany, które w trakcie przypisywanego okresu dotyczyły:

1. łącznych zysków lub strat za okres ujęty w wyniku z operacji oraz pozycji wyniku z operacji, w których ujęto te zyski lub straty

Nie dotyczy.

2. operacji kupna, sprzedaży, emisji i rozliczeń (każdy z tych rodzajów zmian ujawnia się oddzielnie)

Nie dotyczy.

3. kwot wszelkich przeniesień na poziom lub z poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, powodów tych przeniesień i stosowanych przez jednostkę zasad ustalania, kiedy przeniesienie między poziomami powinno nastąpić. Informacje o przeniesieniu na poziom 3 są ujawniane i omawiane oddzielnie od informacji o przeniesieniu z poziomu 3.

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. oraz w danych porównywalnych za 2021 r. nie miały miejsca żadne przeniesienia na poziom 3 lub z poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

e) w przypadku wycen wartości godziwej sklasyfikowanych na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej – kwotę łącznych zysków lub strat za okres, o którym mowa w pkt. 3d) lit. a), ujętą w wyniku z operacji, która jest przypisywana zmianie niezrealizowanych zysków lub strat związanych z tymi aktywami lub zobowiązaniami posiadanymi na koniec okresu sprawozdawczego oraz pozycję (pozycje) wyniku z operacji, w której ujęto niezrealizowane zyski lub straty

Nie dotyczy.

f) w przypadku regularnych i nieregularnych wycen wartości godziwej sklasyfikowanych na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej - opis procesu wyceny przeprowadzonego przez

fundusz, w tym na przykład informacje, jak fundusz podejmuje decyzje w sprawie zasad i procedur wyceny oraz analizuje zmiany wycen wartości godziwej w kolejnych okresach

Nie dotyczy.

g) w przypadku wycen wartości godziwej sklasyfikowanych na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej w zakresie:

1. wszystkich takich wycen – opisowa prezentacja wrażliwości wyceny wartości godziwej na zmiany nieobserwowalnych danych wejściowych, jeżeli zmiana tych danych wejściowych dająca inną kwotę może prowadzić do wyraźnie wyższej lub niższej wyceny wartości godziwej. Jeżeli istnieją powiązania między tymi danymi wejściowymi a innymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi wykorzystywanymi w wycenie wartości godziwej, jednostka przedstawia również opis tych powiązań i sposobu, w jaki mogą wzmocnić lub złagodzić wpływ zmian nieobserwowalnych danych wejściowych na wycenę wartości godziwej. Aby spełnić ten wymóg dotyczący ujawniania informacji, w opisowej prezentacji wrażliwości na zmiany nieobserwowalnych danych wejściowych należy uwzględnić ujawnione nieobserwowalne dane wejściowe zgodnie z pkt. 3c)

Nie dotyczy.

2. w przypadku aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, jeżeli zmiana jednego elementu lub większej ilości nieobserwowalnych danych wejściowych w celu odzwierciedlenia racjonalnie możliwych alternatywnych założeń istotnie zmieniałaby wartość godziwą, jednostka stwierdza ten fakt i ujawnia skutek tych zmian. Jednostka ujawnia informacje na temat tego, jak obliczono skutek zmiany w celu odzwierciedlenia racjonalnie możliwego alternatywnego założenia.

Nie zidentyfikowano sytuacji, w której przyjęcie innych racjonalnych założeń w zakresie danych nieobserwowalnych istotnie wpłynęłoby na oszacowanie wartości godziwej.

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 SUBFUNDUSZU

W okresie sprawozdawczym Subfundusz nie dokonywał korekt błędów podstawowych, w związku z tym nie zaistniała konieczność informowania uczestników o korekcie wyceny aktywów netto na jednostkę uczestnictwa Subfunduszu.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przypadki zawieszania zbywania lub odkupywania jednostek uczestnictwa Subfunduszu, a także zawieszania w dokonywaniu wyceny aktywów netto na jednostkę uczestnictwa. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przypadki nierozliczania się transakcji zawieranych przez Subfundusz.

5) KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Subfundusz w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zgodnie z art. 40 pkt 2 ust.1 Statutu Funduszu Investor Parasol SFIO, Towarzystwo może podjąć decyzje o likwidacji Subfunduszu w przypadku spadku wartości aktywów netto Subfunduszu poniżej 30 milionów złotych, lub odpowiednio, w przypadku utrzymywania się wartości aktywów netto Subfunduszu poniżej 30 milionów złotych przez okres przekraczający 3 miesiące od dnia rozpoczęcia działalności przez Subfundusz.

Na dzień bilansowy 31.12.2022 r. Wartość Aktywów Netto Subfunduszu wynosiła 14 911 926,09 zł, zatem przesłanka uprawniająca Towarzystwo do podjęcia decyzji o likwidacji Subfunduszu została spełniona. Intencją Towarzystwa jest rozwijanie działalności Subfunduszu. Zdaniem Zarządu Towarzystwa nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności Subfunduszu i Towarzystwo nie zamierza podjąć decyzji o likwidacji Subfunduszu w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły przesłanki rozwiązania Funduszu, określone przepisami ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi.

a) Informacje o ustanowionych zastawach rejestrowych

Nie dotyczy.

b) Informacje o certyfikatach inwestycyjnych nieopłaconych w całości ceny emisyjnej

Nie dotyczy.

c) Informacje o dokonanych odpisach aktualizujących wartość aktywów funduszu

Nie dotyczy.

d) Informacje o aktywach funduszu, w odniesieniu do których minął termin płatności lub występują opóźnienia w regulowaniu odsetek lub innych zobowiązań umownych

Nie dotyczy.

e) Informacje o przestrzeganiu ustawowych ograniczeń inwestycyjnych

Subfundusz przestrzega ustawowych ograniczeń inwestycyjnych, kierując się interesem uczestników. W okresie sprawozdawczym nie odnotowano przypadków naruszenia ustawowych ograniczeń inwestycyjnych. Na dzień bilansowy struktura portfela inwestycyjnego Subfunduszu była zgodna z założeniami polityki inwestycyjnej oraz limitami ustawowymi obowiązującymi Subfundusz.

6) INNE INFORMACJE NIŻ WSKAZANE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, KTÓRE MOGŁYBY W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU Z OPERACJI FUNDUSZU I ICH ZMIAN

Maksymalna wysokość wynagrodzenia stałego za zarządzanie funduszami/subfunduszami inwestycyjnymi otwartymi będącymi przedmiotem lokat Subfunduszu Investor Nieruchomości i Budownictwa jest obliczana w oparciu o wartość aktywów netto na jednostkę uczestnictwa funduszu/subfunduszu w danym dniu wyceny i wynosi: Deutsche Invest I Global Real Estate Securities - 1,50% wartości aktywów netto subfunduszu rocznie.

Zgodnie z §4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 28 grudnia 2020 roku w sprawie zmiany rozporządzenia w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych (Dz.U. z 2020 roku poz. 2436 – „Rozporządzenie Zmieniające”) Towarzystwa funduszy inwestycyjnych, fundusze inwestycyjne oraz depozytariusze są obowiązani zapewnić dostosowanie rachunkowości do przepisów Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych (Dz.U. z 2007 nr 249 poz. 1859 – „Rozporządzenie Zmieniane), w brzmieniu nadanym Rozporządzeniem Zmieniającym, nie później niż do dnia 1 lipca 2021 roku.

Istotną zmianą wprowadzoną wyżej wymienionym aktem prawnym jest między innymi brak możliwości dokonywania wyceny dłużnych nienotowanych papierów wartościowych wg zamortyzowanego kosztu z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej i konieczność wyceny instrumentów do wartości godziwej, a w przypadku braku notowań na aktywnym rynku dokonanie wyceny odpowiednim modelem wartości godziwej z wykorzystaniem danych obserwowalnych (poziom 2) lub przy ich braku (poziom 3) oraz zmiana definicji aktywnego rynku.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła zmiana Polityki Rachunkowości.

7) INNE INFORMACJE

Od lutego 2022 roku toczy się wojna Federacji Rosyjskiej z Ukrainą. Sytuacja ta nie pozostała bez wpływu na światowe rynki finansowe, w tym na poziom cen surowców energetycznych (gazu, ropy naftowej, węgla). Ich wzrost może przyczynić się do wyhamowania wzrostu gospodarczego na świecie, a w szczególności gospodarek silnie opartych na ich imporcie, jak ma to miejsce w Europie. Subfundusz nie posiadał i nie posiada instrumentów wyemitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Ukrainy i Białorusi, ani walut tych państw czy Rosji.

Dlatego potencjalny wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej na Ukrainie na działalność Funduszu był i pozostaje jedynie pośredni i jest związany z podwyższoną zmiennością na światowych rynkach finansowych i cen surowców w obliczu nasilonego ryzyka geopolitycznego.



Towarzystwo nie stwierdza niepewności, co do kontynuacji działania Funduszu. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Fundusz w dającej się przewidzieć przyszłości tzn. przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.