

Warszawa, 13 lipca 2018

Polityka rachunkowości dotycząca wyliczenia wartości udziałów Mzuri CFI Śląsk Sp. z o.o.

- Wartość udziałów Mzuri CFI Śląsk będzie aktualizowana raz na kwartał;
- Aktualizacja nastąpi niezwłocznie po opublikowaniu przez Narodowy Bank Polski wartości indeksu średnich cen transakcyjnych sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach za ubiegły kwartał.
- Nowa wartość udziałów będzie wyliczana na podstawie wzoru:

Wartość udziału = Wartość Aktywów netto spółki / liczba udziałów w spółce

Gdzie:

- **Wartość aktywów netto spółki**, to łączna Wartość Aktywów Spółki pomniejszona o wartość zobowiązań (zwłaszcza zobowiązań dłużnych – kredytów i pożyczek) wynikających z prowadzonej przez Spółkę działalności,
- **Wartość Aktywów Spółki** to suma Aktywów Trwałych (zwłaszcza Rzeczowych Aktywów Trwałych, w tym nieruchomości) i Aktywów Obrotowych (Zapasy, Należności, Środki Pieniężne),
- **Wartość Aktywów Trwałych spółki**, na które będą składały się nieruchomości, będzie raz na kwartał aktualizowana w następujący sposób:
 - Środki Trwałe nabyte w danym kwartale – wprowadzane do Wartości Aktywów Trwałych według ceny nabycia nieruchomości;
 - Wzrost wartości Aktywów Trwałych w wyniku poniesionych inwestycji w remonty i rozbudowę nieruchomości – według wartości poniesionych środków na remonty, budowę i rozbudowę nieruchomości w cenach nabycia materiałów i usług;
 - Obniżenie o wartość amortyzacji księgową posiadanych nieruchomości – zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy zastosowaniu maksymalnych okresów amortyzacji księgowej. W przypadku amortyzacji podatkowej będzie ona optymalizowana w celu osiągnięcia maksymalnej dywidendy dla Udziałowców spółki;
 - Zmiana wartości nieruchomości nabytych w ubiegłych kwartałach – aktualizacja wyceny każdej nieruchomości z osobna w oparciu o zmianę wartości indeksu Narodowego Banku Polskiego cen transakcyjnych sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan.xls).

Indeksacja wartości nieruchomości będzie odbywała się według wzoru:

Zaktualizowana wartość nieruchomości [Kwartał A] = Cena nabycia nieruchomości x Zmiana wartości nieruchomości [Kwartał A]

Gdzie:

Kwartał A to kwartał na który sporządzana jest indeksacja.

Zmiana wartości nieruchomości [Kwartał A] = Id [Kwartał A] / Ib [Kwartał nabycia]

Gdzie:

Id [kwartał A] = Indeks aktualizacji wartości nieruchomości w kwartale na który jest sporządzana aktualizacja (np. kwartał A).

Ib [kwartał nabycia] = Indeks aktualizacji wartości nieruchomości w kwartale zakupu danej nieruchomości.

*Indeks aktualizacji wartości nieruchomości [Kwartał A] = (Sct [Kwartał A]*100)/Baza*

Sct [kwartał A] to wartość średniej ceny transakcyjnej (SCT) sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach w 8 kwartałach kończących się w okresie indeksacji (np. dla kwartału A jest to średnia z SCT w kwartale A oraz 7 kwartałach poprzedzających kwartał A).

Baza to wartość średniej ceny transakcyjnej sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach w 8 kwartałach kończących się w ustalonym okresie początkowym. Dla Mzuri CFI Śląsk Sp. z o.o. okresem początkowym będzie 1 kwartał 2018 r., a wartość bazowa będzie obliczona na bazie SCT w okresie 2 kwartał 2016 – 1 kwartał 2018 r.

Przykład aktualizacji wartości nieruchomości w oparciu o indeks: Obliczenie wartości nieruchomości zakupionej w drugim kwartale 2017 roku na koniec pierwszego kwartału 2018 r.

	2016				2017				2018
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.
Średnia cena transakcyjna (SCT) na rynku wtórnym w Katowicach NBP, PLN/m ²	3 531	3 500	3 636	3 577	3 528	3 551	3 805	3 698	3 981
Średnia ruchoma z SCT z ostatnich 8 kwartałów	3 455	3 476	3 485	3 513	3 512	3 525	3 571	3 603	3 660
Indeks aktualizacji wartości nieruchomości (II kw. 2017 = 100)	98,03	98,60	98,86	99,67	99,62	100,00	101,32	102,23	103,82
Nieruchomość 1 – nabycie w II kw. 2017									
Cena nabycia (tys. zł)						1 000	1 013	1 022	1 038
Zmiana wartości						100,0%	101,3%	102,2%	103,8%