

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 30 CZERWCA 2015 ROKU

Do Rady Nadzorczej BPH Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego sprawozdania finansowego BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2 (zwanego dalej „Funduszem”) z siedzibą w Warszawie, ul. Bonifraterska 17, na które składa się: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, zestawienie lokat i bilans na dzień 30 czerwca 2015 roku, rachunek wyniku z operacji, zestawienie zmian w aktywach netto i rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego Funduszu odpowiada Zarząd BPH Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. (zwanego dalej „Towarzystwem”). Naszym zadaniem było przeprowadzenie przeglądu tego sprawozdania.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późn. zm.) oraz krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, iż sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Funduszu. Zakres i metoda przeglądu sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażanej o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości rocznego sprawozdania finansowego oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby na stwierdzenie, że sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz że rzetelnie i jasno przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową Funduszu na dzień 30 czerwca 2015 roku oraz wynik z operacji za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w powołanej wyżej ustawie i wydanymi na jej podstawie przepisami, w szczególności rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na informacje przedstawione w informacji dodatkowej w punkcie 1 paragrafu „Inne informacje niż wskazane w sprawozdaniu finansowym, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku z operacji funduszu i ich zmian”, dotyczące planów Zarządu Towarzystwa w zakresie realizowanego programu optymalizacji podatkowej w związku z wejściem w życie od 1 stycznia 2014 roku zmian przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych skutkujących opodatkowaniem dochodów spółek komandytowo-akcyjnych. Różnica między ceną nabycia a wyceną nieruchomości do wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2015 roku w bilansach spółek celowych, których akcje stanowią pośrednio i bezpośrednio lokaty Funduszu, wynosi łącznie 1 750 tys. zł. Jak to zostało przedstawione w wymienionym powyżej punkcie informacji dodatkowej, w oparciu o przygotowany i przyjęty plan działań, w wycenie lokat Funduszu na 30 czerwca 2015 roku nie uwzględnia się ewentualnych skutków opodatkowania sprzedaży nieruchomości i realizacji innych różnic przejściowych, jakie obciążą wyniki spółek celowych w przypadku niezrealizowania w całości lub części zaplanowanych działań, w tym w szczególności sprzedaży 2 nieruchomości w związku z likwidacją Funduszu, która rozpocznie się 29 grudnia 2015 roku. Skutki opodatkowania sprzedaży nieruchomości w przypadku niezrealizowania w całości lub części przyjętego programu, które należałoby uwzględnić w wycenie lokat Funduszu na 30 czerwca 2015 roku, jako korekta z tytułu rezerwy na podatek odroczone, nie mogą być wiarygodnie oszacowane na dzień bilansowy, ponieważ uzależnione są od skuteczności realizacji programu optymalizacji podatkowej.



Do sprawozdania finansowego dołączone zostało Oświadczenie Depozytariusza o zgodności danych dotyczących stanów aktywów BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2 ze stanem faktycznym.

Joanna Kacperska
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający przegląd
nr ewid. 12296

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:

Dariusz Szkaradek – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 31 sierpnia 2015 roku

31 sierpnia 2015 r.

Szanowni Państwo,

Przedstawiamy Państwu sprawozdanie finansowe **BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2 („Fundusz”)** zarządzanego przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku wartość aktywów netto Funduszu wyniosła 63 mln PLN, natomiast łączna wartość aktywów netto wszystkich funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA wyniosła 2,9 mld PLN.

Wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny Funduszu spadła w okresie sprawozdawczym o 6,05%. Niemniej jednak w oparciu o wycenę certyfikatów inwestycyjnych przeprowadzoną na dzień 30 czerwca 2015 roku stopa zwrotu osiągnięta od początku działalności Funduszu wynosi obecnie 25,06%.

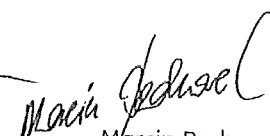
Łączna wartość portfela nieruchomości Funduszu została określona na koniec czerwca 2015 roku, na kwotę 64,7 mln złotych a w jego skład wchodzi dwa, w pełni wynajęte obiekty biurowe:

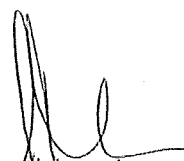
- Budynek biurowy położony w Warszawie przy ul. Puławskiej o powierzchni użytkowej 2 000 m².
- Nowoczesny budynek biurowy klasy B+ położony w Krakowie przy ul. Powstańców Śląskich, oferujący łącznie ok. 6 000 m² powierzchni biurowej.

Jednocześnie informujemy, że Towarzystwo, we współpracy z doradcami zewnętrznymi, prowadzi aktywne działania zmierzające do zbycia posiadanych aktywów jeszcze w 2015 roku.

Dziękujemy za powierzenie swoich środków Funduszom zarządzanym przez nasze Towarzystwo i okazane w ten sposób zaufanie.


Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu


Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu


Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

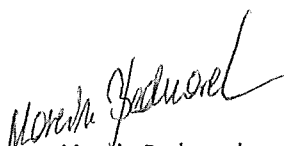
Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 roku, poz. 330, z późn. zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku „W sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych” (Dz. U. z 2007 r. Nr 249 poz. 1859).

Przedstawione sprawozdanie obejmuje:

- Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego,
- Zestawienie Lokat według stanu na dzień 30 czerwca 2015 roku o wartości 62 472 tys. zł, w tabeli głównej oraz w tabelach uzupełniających i dodatkowych,
- Bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2015 roku wykazujący aktywa netto w wysokości 63 205 tys. zł,
- Rachunek wyniku z operacji za okres od 1 stycznia 2015 do 30 czerwca 2015 roku wykazujący ujemny wynik z operacji w wysokości 3 904 tys. zł,
- Zestawienie zmian w aktywach netto,
- Rachunek przepływów pieniężnych,
- Noty objaśniające,
- Informację dodatkową.

Warszawa, 31 sierpnia 2015 r.


Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu


Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu


Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Wedle najlepszej wiedzy Zarządu BPH Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. prezentowane sprawozdanie finansowe oraz dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Funduszu oraz osiągnięty przez Fundusz wynik z operacji.

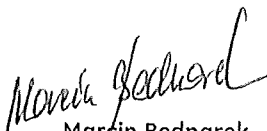
Sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Funduszu, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący badania sprawozdania finansowego Funduszu na dzień 30 czerwca 2015 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2015 roku spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

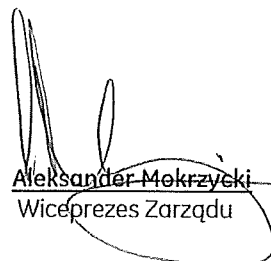
Warszawa, 31 sierpnia 2015 r.



Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu



Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu



Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości 2, dalej zwany Funduszem, działa zgodnie z ustawą z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. 2014 poz. 157) jako fundusz inwestycyjny zamknięty.

Fundusz jest zarządzany przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 8 marca 2004 roku podjęło uchwałę o zmianie nazwy Towarzystwa z CA IB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna (Repertorium A. 646/2004) na BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna.

Towarzystwo wpisane jest do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000002970.

Decyzją nr DFL/4034/98/27/07/08/V/U/3 – 15P/AG z dnia 17 kwietnia 2008 roku Komisja Nadzoru Finansowego udzieliła BPH Towarzystwu Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna zezwolenia na utworzenie BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2.

W dniu 22 lipca 2008 roku Fundusz został wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny i Rejestrowy pod numerem RFI 399.

Cel inwestycyjny, specjalizacja oraz stosowane ograniczenia inwestycyjne

Celem inwestycyjnym Funduszu jest wzrost wartości Aktywów Funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat Funduszu oraz osiąganie przychodów z lokat netto Funduszu tak, aby uzyskać stopę zwrotu z zainwestowanego kapitału na poziomie znacznie przewyższającym poziom inflacji.

Cel inwestycyjny będzie realizowany głównie w wyniku wzrostu wartości Spółek Celowych oraz przychodów z innych instrumentów finansowych nabytych lub objętych w celu optymalizacji zwrotu z inwestycji Funduszu. Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia celu inwestycyjnego.

Fundusz, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w Statucie, może lokować Aktywa Funduszu wyłącznie w:

- a) papiery wartościowe;
- b) wierzytelności;
- c) udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością;
- d) waluty;
- e) Instrumenty Pochodne, w tym Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne;
- f) Instrumenty Rynku Pieniężnego;
- g) depozyty w bankach krajowych.

W/w lokaty mogą być przez Fundusz nabywane pod warunkiem, że są one zbywalne.

Fundusz dysponuje prawami z papierów wartościowych i innych praw majątkowych wchodzących w skład Aktywów Funduszu oraz wykonuje wszelkie uprawnienia z nich wynikające.

Lokaty Funduszu obejmują:

- Portfel Inwestycji Płynnych;
- Portfel Inwestycji Docelowych;

Portfel Inwestycji Płynnych stanowią lokaty następującego rodzaju:

- a) papiery wartościowe emitowane lub gwarantowane lub poręczane przez:
 - i) Narodowy Bank Polski,
 - ii) Skarb Państwa lub
 - iii) odpowiadające instytucjom wskazanym w pkt. i) i ii) instytucje w innych państwach należących do OECD, o ile państwa te posiadają rating na poziomie inwestycyjnym nadany przez co najmniej jedną z następujących agencji ratingowych: Standard & Poor's, Moody's Investors Service lub Fitch Ratings lub inną uznaną międzynarodową agencję ratingową.
- b) listy zastawne emitowane przez instytucje posiadające rating na poziomie inwestycyjnym nadany przez co najmniej jedną z następujących agencji ratingowych: Standard & Poor's, Moody's Investors Service lub Fitch Ratings lub inną uznaną międzynarodową agencję ratingową;

- c) wierzytelności pieniężne;
- d) Instrumenty Rynku Pieniężnego;
- e) depozyty w bankach krajowych;
- f) waluty: PLN, EUR, USD.

Portfel Inwestycji Docelowych stanowią lokaty następującego rodzaju pod warunkiem, że są one zbywalne:

- a) akcje lub udziały w Spółkach Celowych, docelowo zapewniające kontrolę Funduszu nad Spółką Celową;
- b) akcje lub udziały w podmiotach tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi;
- c) dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty wymienione w pkt. a) i b);
- d) Instrumenty Rynku Pieniężnego emitowane przez podmioty wymienione w pkt. a) i b);
- e) wierzytelności, w szczególności pożyczki, wobec podmiotów wskazanych w pkt. a) i b);
- f) Instrumenty Pochodne, w tym Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne.

Okres sprawozdawczy i dzień bilansowy

Prezentowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku. Dniem bilansowym jest 30 czerwca 2015 roku.

Kontynuacja działalności

Fundusz został utworzony na czas nieograniczony. BPH TFI S.A. w dniu 23 maja 2014 r. dokonało zmiany Statutu BPH FIZ Sektora Nieruchomości 2 w zakresie czasu trwania Funduszu, z czasu nieokreślonego na czas określony. Dniem rozpoczęcia likwidacji Funduszu jest dzień 29 grudnia 2015 roku.

W związku z ograniczonym czasem trwania Funduszu nastąpiła utrata zdolności do kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego.

Pomimo utraty zdolności do kontynuowania działalności sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku „W sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych” (Dz. U. z 2007 r. Nr 249 poz. 1859). W przypadku utraty zdolności do kontynuowania działalności przez Fundusz związanej ze zbliżającym się upływem terminu jego działalności, sprawozdanie finansowe sporządza się nadal w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z Rozporządzenia o rachunkowości funduszy inwestycyjnych, aż do dnia postawienia go w stan likwidacji.

Wskazanie podmiotu, który przeprowadził przegląd sprawozdania finansowego

Przegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2015 do 30 czerwca 2015 roku został przeprowadzony, na podstawie zawartej umowy o badanie sprawozdania finansowego, przez Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie pod adresem: Al. Jana Pawła II 19, 00-854 Warszawa.

Wskazanie rynku, na którym notowane są certyfikaty inwestycyjne

Certyfikaty inwestycyjne BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2 notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wskazanie serii certyfikatów inwestycyjnych i cech je różnicujących

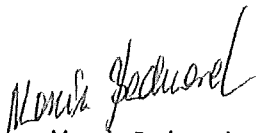
Fundusz BPH FIZ Sektora Nieruchomości 2 wyemitował certyfikaty inwestycyjne serii A.

Wskazanie emisji certyfikatów inwestycyjnych

Certyfikaty inwestycyjne BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2 zostały wyemitowane w pierwszej emisji certyfikatów.

Warszawa, 31 sierpnia 2015 r.


Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu


Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu

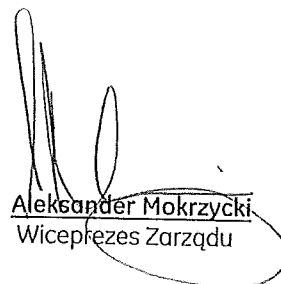

Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

TABELA GŁÓWNA - SKŁADNIKI LOKAT
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015
(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł)

	30.06.2015			31.12.2014		
	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
Akcje	31 939	37 814	59,38	31 939	40 780	41,53
Warranty subskrypcyjne	0	0	0,00	0	0	0,00
Prawa do akcji	0	0	0,00	0	0	0,00
Prawa poboru	0	0	0,00	0	0	0,00
Kwity depozytowe	0	0	0,00	0	0	0,00
Listy zastawne	0	0	0,00	0	0	0,00
Dłużne papiery wartościowe	17 811	18 068	28,37	15 319	15 778	16,07
Instrumenty pochodne	0	0	0,00	0	0	0,00
Udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością	155	106	0,17	155	139	0,14
Jednostki uczestnictwa	0	0	0,00	0	0	0,00
Certyfikaty inwestycyjne	0	0	0,00	0	0	0,00
Tytuły uczestnictwa emitowane przez instytucje wspólnego inwestowania mające siedzibę za granicą	0	0	0,00	0	0	0,00
Wierzytelności	0	0	0,00	0	0	0,00
Weksle	0	0	0,00	0	0	0,00
Depozyty	6 434	6 434	10,10	561	561	0,57
Waluty	0	0	0,00	0	0	0,00
Nieruchomości	0	0	0,00	0	0	0,00
Statki morskie	0	0	0,00	0	0	0,00
Inne - subskrypcja	50	50	0,08	50	50	0,05

Piotr Karnkowski

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - AKCJE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015

Akcje	Rodzaj rynku	Nazwa rynku	Liczba	Kraj siedziby emitenta	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	320 600		31 939	37 814	59,38
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	130 500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	12 928	9 106	14,30
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 4 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	11 500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	1 150	5 352	8,40
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	11 500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	1 150	5 354	8,41
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	0	0,00
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	0	0,00
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	11 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	1 100	1 067	1,68
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	4	0,01
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	4	0,01
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 14 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	149 100	RZECZPOSPOLITA POLSKA	14 911	16 845	26,45
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	50	21	0,03
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 16 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	50	21	0,03
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 17 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	50	21	0,03
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 18 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	50	15	0,02

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA – DŁUŻNE PAPIERY WARTOŚCIOWE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015

	Rodzaj rynku	Nazwa rynku	Emitent	Kraj siedziby emitenta	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Wartość nominalna	Liczba	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
O terminie wykupu do 1 roku:											
Obligacje											
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria D	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-15	stałe 4,00	209 720,00	4	833	839	1,32
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria F	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-15	stałe 6,00	100 000,00	25	2 500	2 500	3,93
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria A	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-15	stałe 4,00	20 972,00	5	106	105	0,16
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 14 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria A	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 14 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-28	stałe 4,00	100 000,00	46	4 600	4 600	7,22
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria M	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-28	stałe 4,00	20 972,00	48	993	1 006	1,58
Bony skarbowe	nie dotyczy										
Bony pieniężne	nie dotyczy										
Inne	nie dotyczy										
O terminie wykupu powyżej 1 roku:											
Obligacje											
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria E	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2016-12-31	stałe 2,50	209 720,00	19	3 971	3 985	6,26
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria B	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2031-12-31	zmiennne 1,985	419 440,00	12	4 808	5 033	7,90
Bony skarbowe	nie dotyczy										
Bony pieniężne	nie dotyczy										
Inne	nie dotyczy										

Dla obligacji denominowanych w EUR wartość nominalna jest podana w PLN po przeliczeniu wg. średniego kursu NBP z dnia 31 grudnia 2014 r.

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - UDZIAŁY W SPÓŁKACH Z O.O.
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Zamkniętego Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015

	Nazwa spółki	Siedziba spółki	Kraj siedziby spółki	Liczba	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
				1 550	155	106	0,16
FSN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	Rzeczpospolita Polska	1 500	150	104	0,16
FERE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	FERE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	Rzeczpospolita Polska	50	5	2	0,00

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - DEPOZYTY

[illegible]

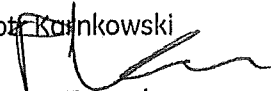
TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - INNE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015

INNE	Emitent (wystawca)	Kraj siedziby emitenta (wystawcy)	Istotne parametry	Liczba	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
				500	50	50	0,08
zapis na akcje spółki celowej FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka komandytowo-akcyjna	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka komandytowo-akcyjna	Rzeczpospolita Polska	brak	250	25	25	0,04
zapis na akcje spółki celowej FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka komandytowo-akcyjna	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka komandytowo-akcyjna	Rzeczpospolita Polska	brak	250	25	25	0,04

BILANS
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015

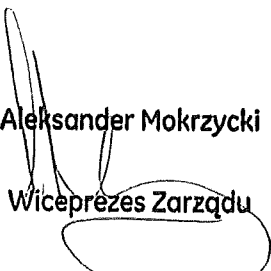
(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł - z wyjątkiem liczby certyfikatów inwestycyjnych oraz Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny wyrażonego w zł)

	30.06.2015	31.12.2014
I. Aktywa	63 683	98 188
1) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty-razem	53	1
2) Należności razem	1 127	6 576
3) Transakcje przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu	0	34 303
4) Składniki lokat notowane na aktywnym rynku, w tym	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0
5) Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku, w tym	62 472	57 308
Dłużne papiery wartościowe	18 068	15 778
6) Nieruchomości	0	0
7) Pozostałe aktywa	31	0
II. Zobowiązania	478	645
III. Aktywa netto (I-II)	63 205	97 543
IV. Kapitał funduszu	42 837	73 271
Kapitał wpłacony	73 271	73 271
Kapitał wypłacony (wielkość ujemna)	-30 434	0
V. Dochody zatrzymane	14 285	14 988
Zakumulowane, nierozdysponowane przychody z lokat netto	11 436	12 136
Zakumulowany, nierozdysponowany zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	2 849	2 852
VI. Wzrost (spadek) wartości lokat w odniesieniu do ceny nabycia	6 083	9 284
VII. Kapitał funduszu i zakumulowany wynik z operacji (IV+V+/-VI)	63 205	97 543
Liczba zarejestrowanych certyfikatów inwestycyjnych	515 664	747 664
Liczba zarejestrowanych certyfikatów inwestycyjnych w podziale na serie certyfikatów	515 664	747 664
Wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	122,57	130,46
Przewidywana liczba certyfikatów inwestycyjnych	515 664	515 664
Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	122,57	130,46

Piotr Karinkowski

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

RACHUNEK WYNIKU Z OPERACJI
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
za okres od 01.01 do 30.06.2015

(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł - z wyjątkiem wyniku z operacji przypadającego na certyfikat inwestycyjny wyrażonego w zł)

	01.01-30.06.2015	01.01-31.12.2014	01.01-30.06.2014
I. Przychody z lokat	332	2 074	1 012
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0	0	0
Przychody odsetkowe; w tym:	331	1 976	968
Odsetki od depozytów i rachunków bankowych	32	13	0
Odsetki - pożyczki	0	13	13
Odpis dyskonta, odsetki od obligacji	299	1 950	955
Przychody związane z posiadaniem nieruchomości	0	0	0
Dodatnie saldo różnic kursowych	0	98	44
Pozostałe	1	0	0
II. Koszty funduszu	1 032	3 055	1 605
1) Wynagrodzenie dla towarzystwa	844	2 587	1 384
2) Wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0	0	0
3) Opłaty dla depozytariusza	29	57	29
4) Opłaty związane z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	24	50	25
5) Opłaty za zezwolenia oraz rejestracyjne	0	0	0
6) Usługi w zakresie rachunkowości	0	0	0
7) Usługi w zakresie zarządzania aktywami funduszu	0	0	0
8) Usługi prawne	0	1	1
9) Usługi wydawnicze, w tym poligraficzne	0	0	0
10) Koszty odsetkowe	0	0	0
11) Koszty związane z posiadaniem nieruchomości	0	0	0
12) Ujemne saldo różnic kursowych	24	0	0
13) Pozostałe	111	360	166
III. Koszty pokrywane przez towarzystwo	0	0	0
IV. Koszty funduszu netto (II-III)	1 032	3 055	1 605
V. Przychody z lokat netto (I-IV)	-700	-981	-593
VI. Zrealizowany i niezrealizowany zysk (strata)	-3 204	-1 736	1 252
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat, w tym:	-3	969	1 390
z tytułu różnic kursowych	-3	-267	108
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat, w tym:	-3 201	-2 705	-139
z tytułu różnic kursowych	-201	714	-1
VII. Wynik z operacji (V+/-VI)	-3 904	-2 717	659
Wynik z operacji przypadający na CI	-7,57	-3,63	0,88
Rozwodniony wynik z operacji przypadający na certyfikat inwestycyjny	-7,57	-3,63	0,88

Piotr Karńkowski
Prezes Zarządu

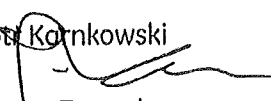
Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu

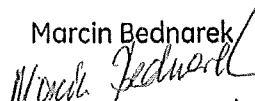
Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

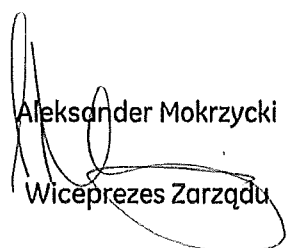
ZESTAWIENIE ZMIAN W AKTYWACH NETTO
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
za okres od 01.01 do 30.06.2015

(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł - z wyjątkiem liczby certyfikatów inwestycyjnych oraz Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny wyrażonego w zł)

	30.06.2015	31.12.2014
I. Zmiana wartości aktywów netto	-34 338	-2 717
1. Wartość aktywów netto na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	97 543	100 260
2. Wynik z operacji za okres sprawozdawczy (razem), w tym:	-3 904	-2 717
Przychody z lokat netto	-700	-981
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	-4	969
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat	-3 201	-2 705
3. Zmiana w aktywach netto z tytułu wyniku z operacji	-3 904	-2 717
4. Dystrybucja dochodów (przychodów) funduszu (razem)	0	0
Z przychodów z lokat netto	0	0
Ze zrealizowanego zysku ze zbycia lokat	0	0
Z przychodów ze zbycia lokat	0	0
5. Zmiany w kapitale w okresie sprawozdawczym (razem), w tym:	-30 434	0
Zmiana kapitału wpłaconego (powiększenie kapitału z tytułu wydanych CI)	0	0
Zmiana kapitału wypłaconego (zmniejszenie kapitału z tytułu wykupionych CI)	30 434	0
6. Łączna zmiana aktywów netto w okresie sprawozdawczym (3-4+/-5)	-34 338	-2 717
7. Wartość aktywów netto na koniec okresu sprawozdawczego	63 205	97 543
8. Średnia wartość aktywów netto w okresie sprawozdawczym	82 301	99 088
II. Zmiana liczby certyfikatów inwestycyjnych	-232 000	0
1. Zmiana liczby certyfikatów inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym:	-232 000	0
Liczba wydanych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Liczba wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	232 000	0
Saldo zmian	-232 000	0
2. Liczba certyfikatów narastająco od początku działalności funduszu, w tym:	515 664	747 664
Liczba wydanych certyfikatów inwestycyjnych	747 664	747 664
Liczba wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	232 000	0
Saldo zmian	515 664	747 664
3. Przewidywana liczba certyfikatów inwestycyjnych	515 664	515 664
III. Zmiana wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	-7,89	-3,64
1. Wartość aktywów netto na CI na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	130,46	134,10
2. Wartość aktywów netto na CI na koniec bieżącego okresu sprawozdawczego	122,57	130,46
3. Procentowa zmiana wartości aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	-6,05%	-2,71%
4. Minimalna wartość aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	122,56	124,91
data wyceny*	2015-06-30	2014-09-30
5. Maksymalna wartość aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	130,09	135,63
data wyceny	2015-03-31	2014-03-31
6. Wartość aktywów netto na CI według ostatniej wyceny w okresie sprawozdawczym	122,56	131,18
data wyceny	2015-06-30	2014-12-30
7. Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	122,57	130,46
IV. Procentowy udział kosztów funduszu w średniej wartości aktywów netto, w tym:	1,25%	3,08%
Procentowy udział wynagrodzenia dla towarzystwa	1,03%	2,61%
Procentowy udział wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0,00%	0,00%
Procentowy udział opłat dla depozytariusza	0,04%	0,06%
Procentowy udział opłat związanych z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	0,03%	0,05%
Procentowy udział opłat za usługi w zakresie rachunkowości	0,00%	0,00%
Procentowy udział opłat za usługi w zakresie zarządzania aktywami funduszu	0,00%	0,00%

Piotr Karnkowski

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
za okres od 01.01 do 30.06.2015
(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł)

	01.01-30.06.2015	01.01-31.12.2014	01.01-30.06.2014
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej (I - II)	30 486	-1 025	-1 026
I Wpływy	840 427	412 064	6 778
Z tytułu posiadanych lokat	7 815	2 435	230
Dywidendy	5 120	100	100
Odsetki od obligacji	2 695	2 335	130
Z tytułu zbycia składników lokat	832 579	409 596	6 548
Obligacje	100 930	239 463	3 309
Depozyty	731 649	170 133	3 239
Pozostałe	33	33	0
w tym odsetki od lokat i rachunków bankowych	33	13	0
II Wydatki	809 941	413 089	7 804
Z tytułu posiadanych lokat	0	0	0
Z tytułu nabycia składników lokat	808 735	407 017	7 519
Akcje i prawa z nimi związane	0	205	150
Obligacje	71 213	236 144	2 945
Depozyty	737 522	170 668	4 424
Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla towarzystwa	984	5 572	3
Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0	0	0
Z tytułu opłat dla depozytariusza	22	59	24
Z tytułu opłat za prowadzenie rejestru aktywów funduszu	49	50	49
Z tytułu opłat za zezwolenia i opłat rejestracyjnych	0	0	0
Z tytułu usług w zakresie rachunkowości	0	0	0
Z tytułu usług w zakresie zarządzania aktywami funduszu	0	0	0
Z tytułu usług prawnych	0	1	1
Z tytułu posiadania nieruchomości	0	0	0
Pozostałe	151	390	207
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I - II)	-30 434	1 025	1 025
I Wpływy	0	1 025	1 025
Z tytułu wydania certyfikatów inwestycyjnych	0	0	0
Z tytułu zaciągniętych kredytów	0	0	0
Z tytułu zaciągniętych pożyczek	0	0	0
Z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	0	1 002	1 002
Odsetki	0	23	23
Pozostałe	0	0	0
II Wydatki	30 434	0	0
Z tytułu wykupienia certyfikatów inwestycyjnych	30 434	0	0
Z tytułu spłat zaciągniętych kredytów	0	0	0
Z tytułu spłat zaciągniętych pożyczek	0	0	0
Z tytułu wyemitowanych obligacji	0	0	0
Z tytułu wypłaty przychodów	0	0	0
Z tytułu udzielonych pożyczek	0	0	0
Odsetki	0	0	0
Pozostałe	0	0	0
C. Skutki zmian kursów wymiany środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	0	0	0
D. Zmiana stanu środków pieniężnych netto (A +/- B)	52	0	-1
E. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na początek okresu sprawozdawczego	1	1	1
F. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na koniec okresu sprawozdawczego (E +/- D)	53	1	0

Piotr Karnkowski

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

**Załącznik do sprawozdania finansowego
BPH FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2
zarządzanego przez
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA**

Nota objaśniająca 1- Polityka rachunkowości

1. Opis przyjętych zasad rachunkowości

Ujawnianie i prezentacja informacji w sprawozdaniu finansowym

Informacje w sprawozdaniu finansowym prezentowane są zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 roku, poz. 330, z późn. zm. „Ustawa”) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych (Dz. U. z 2007 r. Nr 249 poz. 1859) - „Rozporządzenie”.

Sprawozdanie sporządzane jest w języku polskim i w walucie polskiej.

Informacje wykazywane w sprawozdaniu finansowym prezentowane są w tysiącach złotych, za wyjątkiem wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny.

Na dzień bilansowy Fundusz przyjmuje metody wyceny stosowane w dniu wyceny i na tej podstawie sporządza sprawozdanie finansowe.

Ujmowanie w księgach rachunkowych operacji dotyczących Funduszu oraz metody wyceny aktywów i składników lokat oraz ustalenie zobowiązań i wyniku finansowego

Operacje dotyczące Funduszu, ujmuje się w księgach rachunkowych i wykazuje w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wartość poszczególnych składników aktywów i pasywów, przychodów i związanych z nimi kosztów, jak też zysków i strat ustala się oddzielnie.

Księgi rachunkowe Funduszu prowadzone są w systemie księgowym Orlando-Efos na kontach księgi głównej oraz powiązanych z nimi księgach pomocniczych według ustalonego planu kont. Zapisy w księgach rachunkowych dokonywane są na podstawie dowodów księgowych.

Operacje dotyczące Funduszu ujmuje się w księgach rachunkowych w okresie, którego dotyczą.

Nabycie albo zbycie składników lokat przez Fundusz ujmuje się w księgach rachunkowych w dacie zawarcia umowy. Składniki lokat nabyte albo zbyte przez Fundusz w dniu wyceny po momencie, o którym mowa w Statucie (tj. godz. 23.00) oraz składniki, dla których we wskazanym momencie brak jest potwierdzenia zawarcia transakcji, uwzględnia się w najbliższej wycenie aktywów Funduszu i ustaleniu jego zobowiązań.

Towarzystwo dopełnia wszelkich starań, aby uwzględnić w wycenie wszystkie transakcje zawarte przez Fundusz w dniu T i uzyskać potwierdzenia zawartych transakcji w wymaganym czasie. Towarzystwo dodatkowo w godzinach porannych w dniu T+1 przedstawia Depozytariuszowi do weryfikacji zestawienie uzgodnionych zawartych transakcji z dnia T.

Składniki aktywów Funduszu wyceniane są oraz zobowiązania Funduszu ustalane są zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa polskiego i statutem Funduszu.

W sprawach nieuregulowanych przepisami Ustawy, przyjmując politykę rachunkowości, Fundusz może stosować krajowe standardy rachunkowości wydane przez uprawniony w myśl ustawy Komitet Standardów Rachunkowości. W przypadku braku odpowiedniego standardu krajowego Fundusz może stosować Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

Fundusz obowiązany jest stosować określone Ustawą zasady rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Aktywa Funduszu wycenia się, a zobowiązania Funduszu ustala się w dniu wyceny oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Wartość aktywów netto Funduszu jest równa wartości aktywów Funduszu, pomniejszonych o zobowiązania Funduszu w dniu wyceny.

Ze względu na prowadzoną politykę inwestycyjną, a także w celu umożliwienia Towarzystwu w sposób należyty wyceny aktywów netto oraz ustalenia wartości aktywów netto na certyfikaty inwestycyjne, w tym w szczególności biorąc pod uwagę możliwość uzyskania przez Towarzystwo informacji niezbędnych do przeprowadzenia wyceny aktywów netto oraz ustalenia wartości aktywów netto na certyfikaty inwestycyjne oraz inne aspekty organizacyjno-techniczne, momentem dokonywania wyceny jest godzina 23.00 czasu polskiego w dniu wyceny.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Towarzystwa przyjęcie w Statucie Funduszu godziny 23.00 jako godziny, z której będą pobierane kursy do wyceny aktywów netto Funduszu nie wpłynie na prawidłowe, zgodne z Ustawą o funduszach inwestycyjnych oraz Rozporządzeniem ustalenie wartości aktywów, wartości aktywów netto oraz wartości aktywów netto na certyfikaty inwestycyjne a także na przeprowadzenie wykupu certyfikatów inwestycyjnych po cenach zgodnych z przepisami wyżej wymienionej Ustawy; ponadto nie wpłynie na właściwe podejmowanie decyzji inwestycyjnych, w tym przestrzeganie limitów inwestycyjnych.

Wartość dłużnych papierów wartościowych nienotowanych na aktywnym rynku wyznacza się w skorygowanej cenie nabycia, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, przy czym skutek wyceny tych składników lokat zalicza się odpowiednio do przychodów odsetkowych albo kosztów odsetkowych Funduszu.

Papiery wartościowe nabyte przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu wycenia się, poczynwszy od dnia zawarcia umowy kupna, metodą skorygowanej ceny nabycia, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania z tytułu zbycia papierów wartościowych, przy zobowiązaniu się Funduszu do odkupu, wycenia się, poczynwszy od dnia zawarcia umowy sprzedaży, metodą korekty różnicy pomiędzy ceną odkupu a ceną sprzedaży, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przychody odsetkowe od lokat bankowych nalicza się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Koszty odsetkowe z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Fundusz rozlicza się w czasie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Dniem wprowadzenia do ksiąg zmiany kapitału wpłaconego i kapitału wypłaconego jest dzień ujęcia wydania i wykupienia certyfikatów inwestycyjnych w odpowiednim rejestrze.

Na potrzeby określenia WAN/CI w określonym dniu wyceny nie uwzględnia się zmian kapitału wypłaconego, związanych z wypłatami, ujmowanymi zgodnie ze zdaniem poprzednim.

Ujęcie w księgach rachunkowych stanów środków pieniężnych odbywa się na podstawie oficjalnych wyciągów z rachunków bankowych, z uwzględnieniem wszystkich operacji z danego dnia, które zostały zatwierdzone w systemach bankowości elektronicznej.

Koszty ujmuje się w księgach rachunkowych w wysokości przewidywanej. W przypadku kosztów tworzy się rezerwę na przewidywane wydatki. Płatności z tytułu kosztów zmniejszają uprzednio utworzoną rezerwę. Rezerwy wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Fundusz zobowiązany jest do tworzenia odpowiedniego preliminarza kosztów, zawierającego pozycje kosztów w wysokości uzasadnionej, ustalone na podstawie stawek okresowych odpowiednio do częstotliwości ustalania wartości aktywów netto w dniach wyceny.

Koszty wynagrodzenia Towarzystwa za zarządzanie naliczane są w dniu wyceny od wartości aktywów netto z poprzedniego dnia wyceny i rozliczane są przez Fundusz do 15-go dnia następnego miesiąca kalendarzowego za miesiąc poprzedni.

Fundusz pokrywa z własnych środków następujące koszty i wydatki związane z działalnością Funduszu: wynagrodzenie Towarzystwa za zarządzanie Funduszem; opłaty i prowizje maklerskie; prowizje i opłaty bankowe; koszty obsługi i odsetek od kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Fundusz; podatki i opłaty wynikające z przepisów prawa; prowizje i opłaty na rzecz instytucji depozytowych i rozliczeniowych; koszty Sponsora Emisji, które nie mogą przekroczyć 0,1% średniej rocznej WAN w skali roku; koszty KDPW i GPW; koszty związane z działalnością Rady Inwestorów; koszty likwidacji Funduszu (w tym wynagrodzenie likwidatora, które nie może przekroczyć 100.000 zł). Koszty związane z działalnością Funduszu nie wymienione powyżej pokrywane są przez Towarzystwo.

Należną dywidendę z akcji lub innych instrumentów notowanych na aktywnym rynku ujmuje się w księgach rachunkowych w dniu, w którym na potrzeby wyceny akcji wykorzystany jest po raz pierwszy kurs rynkowy nieuwzględniający wartości prawa do dywidendy.

W każdym dniu wyceny wartość należnej dywidendy, wypłacanej w walucie innej niż złoty polski, przeszacowywana jest według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP.

Podatek od należnej dywidendy spółki wchodzącej w skład portfela inwestycyjnego ujmowany jest jako koszt.

Metody wyceny składników lokat

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

- 1) Wartość godziwą składników lokat notowanych na aktywnym rynku wyznacza się w następujący sposób:
 - a) jeżeli Dzień Wyceny jest równocześnie zwykłym dniem dokonywania transakcji na aktywnym rynku – według ostatniego dostępnego w momencie dokonywania wyceny kursu ustalonego na aktywnym rynku w dniu wyceny, z zastrzeżeniem, że gdy wycena Aktywów Funduszu oraz Aktywów Subfunduszu dokonywana jest po ustaleniu w Dniu Wyceny kursu zamknięcia, a w przypadku braku kursu zamknięcia – innej, ustalonej przez rynek wartości stanowiącej jego odpowiednik, za ostatni dostępny kurs przyjmuje się ten kurs albo wartość z Dnia Wyceny;
 - b) jeżeli Dzień Wyceny jest równocześnie zwykłym dniem dokonywania transakcji na aktywnym rynku, przy czym wolumen obrotów na danym składniku aktywów jest znacząco niski albo na danym składniku aktywów nie zawarto żadnej transakcji – według ostatniego dostępnego w momencie dokonywania wyceny kursu ustalonego na aktywnym rynku, skorygowanego w sposób umożliwiający uzyskanie wiarygodnie oszacowanej wartości godziwej poprzez zastosowanie metod odnoszących się do sposobów wyceny poszczególnych kategorii lokat nienotowanych na rynku aktywnym, o których mowa w paragrafach 2–3, z zastrzeżeniem, że gdy wycena Aktywów Funduszu oraz Aktywów Subfunduszu dokonywana jest po ustaleniu w Dniu Wyceny kursu zamknięcia, a w przypadku braku kursu zamknięcia – innej, ustalonej przez rynek wartości stanowiącej jego odpowiednik, za ostatni dostępny kurs przyjmuje się ten kurs albo wartość z uwzględnieniem istotnych zdarzeń mających wpływ na ten kurs albo wartość;
 - c) jeżeli Dzień Wyceny nie jest zwykłym dniem dokonywania transakcji na aktywnym rynku – według ostatniego dostępnego w momencie dokonywania wyceny kursu zamknięcia ustalonego na aktywnym rynku, a w przypadku braku kursu zamknięcia – innej, ustalonej przez rynek wartości stanowiącej jego odpowiednik, skorygowanego w sposób umożliwiający uzyskanie wiarygodnie oszacowanej wartości godziwej poprzez zastosowanie metod odnoszących się do sposobów wyceny poszczególnych kategorii lokat nienotowanych na rynku aktywnym.

W przypadku, gdy składnik lokat jest przedmiotem obrotu na więcej niż jednym aktywnym rynku, wartością godziwą jest kurs ustalony na rynku głównym.

Podstawą wyboru rynku głównego dla składników lokat notowanych na rynku aktywnym jest wolumen obrotu na danym składniku lokat.

Wyboru rynku głównego dokonuje się na koniec każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego. W celu ustalenia rynku głównego na dany miesiąc kalendarzowy brany jest pod uwagę wolumen obrotu w miesiącu poprzednim.

Za rynek aktywny uważa się rynek spełniający łącznie następujące kryteria:

- d) instrumenty będące przedmiotem obrotu na rynku są jednorodne,
- e) zazwyczaj w każdym czasie występują zainteresowani nabywcy i sprzedawcy, ceny są podawane do publicznej wiadomości.

Za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą składników lokat nienotowanych na rynku aktywnym uznaje się wartość wyznaczoną poprzez:

- f) oszacowanie wartości składnika lokat przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, o ile możliwe jest rzetelne oszacowanie przez tę jednostkę przepływów pieniężnych związanych z tym składnikiem;
- g) zastosowanie właściwego modelu wyceny składnika lokat, o ile wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego rynku;
- h) oszacowanie wartości składnika lokat za pomocą powszechnie uznanych metod estymacji; oszacowanie wartości składnika lokat, dla którego nie istnieje aktywny rynek, na podstawie publicznie ogłoszonej na aktywnym rynku ceny nieróżniącego się istotnie składnika, w szczególności o podobnej konstrukcji prawnej i celu ekonomicznym.

Składniki lokat wynikające z przyjętej polityki inwestycyjnej Funduszu wycenia się w następujący sposób:

- 1) Akcje, prawa do akcji, prawa poboru, warranty subskrypcyjne, certyfikaty inwestycyjne, kwity depozytowe notowane na rynku aktywnym regulowanym wycenia się według kursu z rynku aktywnego. Natomiast akcje, prawa do akcji, prawa poboru, warranty subskrypcyjne nienotowane na rynku aktywnym wycenia się za pomocą powszechnie uznanych metod estymacji, w szczególności:
 - a) dla akcji będzie stosowana metoda wyceny w skorygowanej cenie nabycia, oszacowanej przy uwzględnieniu każdej istotnej zmiany wartości godziwej, o której wiadomo Funduszowi, wynikającej z

przeprowadzonej analizy rynkowej oraz finansowej spółki.

Akcje spółek celowych są wyceniane metodą skorygowanych aktywów netto.

Metoda ta ma na celu urealnienie wartości kapitałów własnych (aktywów netto) przedsiębiorstwa. Ocena poszczególnych aktywów oraz źródeł ich finansowania przeprowadzana jest przede wszystkim w oparciu o sprawozdanie finansowe Spółki.

Wycena przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto polega na korekcie pozycji bilansu o składniki i wartości, które stanowią majątek nieproduktywny lub składniki, których wartość księgowa różni się od ich wartości godziwej. Ponadto uwzględnione zostają korekty pozycji o składniki nie występujące w bilansie (zobowiązania pozabilansowe). Skorygowaniu podlegają także wartości poszczególnych pozycji aktywów i pasywów z uwzględnieniem zmiany wartości pieniądza w czasie.

Wyceny nieruchomości stanowiące własność spółek celowych, których akcje znajdują się w portfelu Funduszu są wyceniane przez niezależny wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny na podstawie odpowiednich przepisów prawa.

- b) prawa do akcji nienotowanych na rynku aktywnym wyceniane będą w skorygowanej cenie nabycia, oszacowanej przy uwzględnieniu każdej istotnej zmiany wartości godziwej, o której wiadomo Funduszowi, wynikającej z przeprowadzonej analizy rynkowej oraz finansowej spółki.
- 2) Depozyty wycenia się w wysokości wynikającej z sumy wartości nominalnej oraz naliczonych odsetek, przy czym kwotę naliczonych odsetek ustala się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- 3) Listy zastawne notowane na rynku aktywnym wyznacza się zgodnie z zasadą określoną w paragrafie 1 ust. 2, natomiast nienotowane na rynku aktywnym wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- 4) Dłużne papiery wartościowe notowane na rynku aktywnym wycenia się według kursu z rynku aktywnego. Dłużne papiery wartościowe, dla których istnieje potrzeba korekty kursu ze względu na znacząco niski wolumen obrotów na danym składniku aktywów albo na danym składniku aktywów nie zawarto żadnej transakcji, wycenia się na podstawie kursu Bloomberg Generic (BGN) a w przypadku braku takiego kursu Bloomberg Fair Value (BFV). Dłużne papiery wartościowe nienotowane na rynku aktywnym wycenia się metodą skorygowanej ceny nabycia, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- 5) Instrumenty pochodne standaryzowane notowane na rynku aktywnym w szczególności kontrakty terminowe notowane na GPW w Warszawie wycenia się według kursu z rynku aktywnego, natomiast do wyceny instrumentów pochodnych niestandaryzowanych nienotowanych na rynku aktywnym stosowane będą modele w szczególności dla standardowych opcji na akcje – model Blacka-Scholesa oraz dla kontraktów zamiany stopy procentowej, transakcji FRA i transakcji zamiany walut (currency swap) model wyceny metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych.
- 6) Kontraktowe transakcje terminowe będące Niewystandaryzowanymi Instrumentami Pochodnymi, których bazę stanowią kontrakty terminowe notowane na rynkach zorganizowanych, wycenia się zgodnie z zasadami przyjętymi dla instrumentów pochodnych standaryzowanych notowanych na rynku aktywnym.

Papiery wartościowe nabyte przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu wycenia się, poczynwszy od dnia zawarcia umowy kupna, metodą skorygowanej ceny nabycia, oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Przedmiotem transakcji mogą być papiery wartościowe emitowane lub gwarantowane przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski oraz papiery wartościowe dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na zagranicznym rynku regulowanym.

Zobowiązania z tytułu zbycia papierów wartościowych, przy zobowiązaniu się Funduszu do odkupu, wycenia się, poczynwszy od dnia zawarcia umowy sprzedaży, metodą korekty różnicy pomiędzy ceną odkupu a ceną sprzedaży, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Aktywa oraz zobowiązania 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.

2. Opis wprowadzonych zmian stosowanych zasad rachunkowości

Nie wprowadzano zmian stosowanych zasad rachunkowości Funduszu.

NOTA 2 - NALEŻNOŚCI FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015

	30.06.2015	31.12.2014
Z tytułu zbytych lokat	0	0
Z tytułu instrumentów pochodnych	0	0
Z tytułu wydanych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Z tytułu dywidend	777	5 897
Z tytułu odsetek	349	679
Z tytułu posiadanych nieruchomości, w tym czynszów	0	0
Z tytułu udzielonych pożyczek	0	0
Pozostałe	1	0
	1 127	6 576

NOTA 3 - ZOBOWIĄZANIA FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015

	30.06.2015	31.12.2014
Z tytułu nabytych aktywów	0	0
Z tytułu transakcji przy zobowiązaniu się funduszu do odkupu	0	0
Z tytułu instrumentów pochodnych	0	0
Z tytułu wpłat na certyfikaty inwestycyjne	0	0
Z tytułu wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Z tytułu wypłaty dochodów funduszu	0	0
Z tytułu wypłaty przychodów funduszu	0	0
Z tytułu wyemitowanych obligacji	0	0
Z tytułu krótkoterminowych pożyczek i kredytów	0	0
Z tytułu długoterminowych pożyczek i kredytów	0	0
Z tytułu gwarancji lub poręczeń	0	0
Z tytułu rezerw	478	645
Pozostałe zobowiązania	0	0
	478	645

NOTA 4 - ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015

		30.06.2015		31.12.2014	
I. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH NA RACHUNKACH BANKOWYCH	Waluta	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:					
BANK BPH S.A.	PLN	53	53	1	1

II. ŚREDNI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM POZIOM ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH UTRZYMYWANYCH W CELU ZASPOKOJENIA BIEŻĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ	Waluta	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:					
BANK BPH S.A.	PLN	1	1	1	1
BANK BPH S.A.	EUR	0	0	4	16

III. EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.
III. Ekwiwalenty środków pieniężnych w podziale na ich rodzaje:	0

Nota-5 Ryzyka
BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015

1) Poziom obciążenia ryzykiem stopy procentowej:

a) Aktywa obciążone ryzykiem wynikającym ze stopy procentowej

Kategoria bilansowa	Rodzaj aktywów	Wartość w tys. zł.	Udział w aktywach (%)
Lokaty nienotowane na aktywnym rynku	Papiery dłużne stało-kuponowe i dyskontowe	13 035	20,47
Suma		13 035	20,47

b) Aktywa obciążone ryzykiem przepływów pieniężnych

Kategoria bilansowa	Rodzaj aktywów	Wartość w tys. zł.	Udział w aktywach (%)
Lokaty notowane na aktywnym rynku	Papiery dłużne zmienne-kuponowe	0	0
Lokaty nienotowane na aktywnym rynku		5 033	7,90
Suma		5 033	7,90

c) Suma a) i b): wartość 18 068 tys. zł, udział w aktywach 28,37%

2) Poziom obciążenia ryzykiem kredytowym:

a) Kwoty odzwierciedlające maksymalne obciążenie w przypadku nie wywiązania się ze zobowiązań nie dotyczy

b) Przypadki znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego

patrz pkt. c)

c) Całkowite obciążenie ryzykiem kredytowym

Kategoria bilansowa	Rodzaj aktywów	Wartość w tys. zł.	Udział w aktywach (%)
Lokaty notowane na aktywnym rynku	Nieskarbowe papiery dłużne	brak	0
Lokaty nienotowane na aktywnym rynku	Nieskarbowe papiery dłużne	18 068	28,37
Suma		18 068	28,37

Fundusz może, przy uwzględnieniu celu inwestycyjnego, udzielać pożyczek spółkom celowym do wysokości nie wyższej niż 50 % WAN.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku fundusz nie udzielał pożyczek spółkom celowym.

3) Poziom obciążenia ryzykiem walutowym:

W ramach Portfela Inwestycji Docelowych Fundusz lokuje środki w akcje lub udziały w spółkach celowych niedopuszczonych do publicznego obrotu, których własnością są nieruchomości. Nieruchomości, wchodzące w skład portfela spółek są wyceniane w EUR, w związku z czym ich wycena jest zależna od kursu tej waluty. Ponadto strumienie przychodów spółek są denominowane przeważnie w EUR lub USD, zmiany kursu PLN dotyczące tych strumieni przychodów i związane z tym ryzyko kursowe mają wpływ na wysokość zwrotu z inwestycji.

Wartość portfela nieruchomości w spółkach celowych na dzień 30 czerwca 2015 roku wynosiła 13,1 mln EUR oraz 9,9 mln zł.

Ponadto fundusz zakupił obligacje emitowane przez spółki celowe denominowane w EUR. Wartość portfela obligacji na dzień 30 czerwca 2015 roku wynosiła 10 968 tys. zł. (2 615 tys. EUR) co stanowi 17,22% Wartości aktywów Funduszu.

4) Podsumowanie poziomu obciążenia poszczególnymi ryzykami i porównanie do okresu poprzedniego

Poziom obciążenia aktywów i zobowiązań ryzykiem stopy procentowej	Aktywa obciążone ryzykiem stopy procentowej	Aktywa obciążone ryzykiem przepływów środków pieniężnych wynikających ze stopy procentowej	Poziom obciążenia aktywów i zobowiązań ryzykiem kredytowym	Wskazanie kategorii lokat obciążonych ryzykiem kredytowym	Kwoty odzwierciedlające niewypelnienie zobowiązań na dzień bilansowy	Poziom obciążenia aktywów i zobowiązań ryzykiem walutowym	Wskazanie kategorii lokat obciążonych ryzykiem walutowym
niski	obligacje emitowane przez spółki celowe	obligacje emitowane przez spółki celowe	niski	obligacje emitowane przez spółki celowe	brak	umiarkowany	Ryzyko wynikające z inwestycji spółek celowych

Profil ryzyka Funduszu w wymienionych powyżej kategoriach w porównaniu do poprzedniego okresu raportowego nie uległ istotnym zmianom.

Działając na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 kwietnia 2013 roku w sprawie sposobu, trybu oraz warunków prowadzenia działalności przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych (Dz. U. 2013 roku poz. 538) Zarząd BPH Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. uchwalił z dnia 31 lipca 2013 r. przyjął do stosowania politykę zarządzania ryzykiem.

Metoda pomiaru maksymalnego zaangażowania funduszu w instrumenty pochodne:

Aktualnie stosowaną metodą pomiaru całkowitej ekspozycji funduszu jest metoda zaangażowania.

NOTA 6 – INSTRUMENTY POCHODNE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015

Na dzień bilansowy w portfelu Funduszu nie było instrumentów pochodnych

na dzień 31.12.2014

Na dzień bilansowy w portfelu Funduszu nie było instrumentów pochodnych

NOTA 7 - TRANSAKCJE PRZY ZOBOWIĄZANIU SIĘ FUNDUSZU LUB DRUGIEJ STRONY DO ODKUPU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości2
na dzień 30.06.2015

	30.06.2015	31.12.2014
	Wartość na dzień bilansowy w tys. zł	Wartość na dzień bilansowy w tys. zł
I. Transakcje przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu, w tym:	0	34 303
1. Transakcje, w wyniku których następuje przeniesienie na fundusz praw własności i ryzyk	0	34 303
2. Transakcje, w wyniku których nie następuje przeniesienie na fundusz praw własności i ryzyk	0	0
II. Transakcje przy zobowiązaniu się funduszy do odkupu, w tym:	0	0
1. Transakcje, w wyniku których następuje przeniesienie na drugą stronę praw własności i ryzyk	0	0
2. Transakcje, w wyniku których nie następuje przeniesienie na drugą stronę praw własności i ryzyk	0	0
III. Należności z tytułu papierów wartościowych pożyczonych od funduszu w trybie przepisów rozporządzenia o pożyczkach papierów wartościowych	0	0
IV. Zobowiązania z tytułu papierów wartościowych pożyczonych przez fundusz w trybie przepisów rozporządzenia o pożyczkach papierów wartościowych	0	0

NOTA 8 - KREDYTY I POŻYCZKI

BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2

na dzień 30.06.2015

**I. ZACIĄGNIĘTE I WYKORZYSTANE PRZEZ FUNDUSZ KREDYTY I POŻYCZKI PIENIĘŻNE W KWOCIE STANOWIĄCEJ, NA DZIEŃ
ICH WYKORZYSTANIA WIĘCEJ NIŻ 1% WARTOŚCI AKTYWÓW FUNDUSZU**

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie zaciągał kredytów ani pożyczek przekraczających 1% wartości aktywów funduszu.

Na dzień 30.06.2015 roku Fundusz nie udzielał pożyczek pieniężnych.

na dzień 31.12.2014

**I. ZACIĄGNIĘTE I WYKORZYSTANE PRZEZ FUNDUSZ KREDYTY I POŻYCZKI PIENIĘŻNE W KWOCIE STANOWIĄCEJ, NA DZIEŃ
ICH WYKORZYSTANIA WIĘCEJ NIŻ 1% WARTOŚCI AKTYWÓW FUNDUSZU**

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie zaciągał kredytów ani pożyczek przekraczających 1% wartości aktywów funduszu.

Na dzień 31.12.2014 roku Fundusz nie udzielał pożyczek pieniężnych.

NOTA-9 WALUTY I RÓŻNICE KURSOWE

BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2

na dzień 30.06.2015

(wyrażone w tys.)

I. WALUTOWA STRUKTURA POZYCJI BILANSU	jednostka	waluta	30.06.2015
I. Aktywa	w tys.	PLN	11 119
1. Środki pieniężne	w tys.	PLN	0
3. Składniki lokat notowane na aktywnym rynku	w tys.	PLN	0
4. Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku, w tym	w tys.	PLN	10 968
w walucie obcej	w tys.	EUR	2 615
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	10 968
5. Należności z tytułu odsetek	w tys.	PLN	150
w walucie obcej	w tys.	EUR	36
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	150
II. Zobowiązania	w tys.	PLN	0

II. DODATNIE I UJEMNE RÓŻNICE KURSOWE W PRZĘKROJU LOKAT FUNDUSZU

Składniki lokat	Dodatnie różnice kursowe		Ujemne różnice kursowe	
	Zrealizowane	Niezrealizowane	Zrealizowane	Niezrealizowane
Dłużne papiery wartościowe	0	252	4	1

III. ŚREDNI KURS WALUTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO WYLICZANY PRZECZ NBP, Z DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	kurs w stosunku do zł	waluta
2015-06-30	4,1944	EUR

NOTA-10 DOCHODY I ICH DYSTRYBUCJA
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015

ZREALIZOWANY I NIEZREALIZOWANY ZYSK (STRATA) ZE ZBYCIA LOKAT	30.06.2015		31.12.2014	
	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, w tym	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0	0	0
Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku, w tym	-3	-3 201	969	-2 705
Dłużne papiery wartościowe	-3	-201	-267	743
Nieruchomości	0	0	0	0
Pozostałe	0	0	0	0
	-3	-3 201	969	-2 705

WYPŁACONE DOCHODY FUNDUSZU	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
Wypłacone przychody z lokat:	0
Wypłacony zrealizowany zysk ze zbycia lokat	0

WYPŁACONE PRZYCHODY ZE ZBYCIA LOKAT	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Udział w aktywach w dniu wypłaty	Udział w aktywach netto w dniu wypłaty	Wpływ na wartość aktywów w tys.	Wpływ na wartość aktywów netto w tys.
Przychody ze zbycia lokat funduszu aktywów niepublicznych:	0	0	0	0	0

Fundusz nie wypłaca dochodów swoim uczestnikom

NOTA-11 KOSZTY FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2015

	30.06.2015	31.12.2014
	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
I. KOSZTY POKRYWANE PRZEZ TOWARZYSTWO		
	0	0

	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
II. WYNAGRODZENIE DLA TOWARZYSTWA		
Część stała wynagrodzenia	844	2 587
Część wynagrodzenia uzależniona od wyników funduszu	0	0

	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
III. KOSZTY FUNDUSZU AKTYWÓW NIEPUBLICZNYCH ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO ZE ZBYTYMI LOKATAMI		
(zbyty składnik lokat)	0	0
(koszty związane ze zbytym składnikiem lokat)	0	0

Informacja dodatkowa
BPH FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2

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

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie zarejestrowano żadnych znaczących zdarzeń, dotyczących lat ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym, a wymagałyby ujawnienia w informacji dodatkowej, niż te opisane w dalszej części informacji dodatkowej dotyczące rozpoczętego procesu zmiany struktury portfela lokat Funduszu.

Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i w porównywalnych danych finansowych a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Dane porównawcze za poprzednie okresy sprawozdawcze zostały sporządzone zgodnie z formatem sprawozdania wynikającym z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych.

W związku z czym nie zostały dokonane żadne korekty.

Dokonane korekty błędów podstawowych

W okresie sprawozdawczym nie zarejestrowano przypadków, w których niezbędne byłoby dokonanie korekty Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny w księgach rachunkowych Funduszu.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przypadki zawieszenia w dokonywaniu wyceny Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przypadki nierozliczenia się transakcji zawieranych przez Fundusz.

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

1. Planowane zmiany struktury portfela lokat Funduszu

W związku z wejściem w życie z dniem 12 grudnia 2013 r. znowelizowanych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2011 r., nr 74, poz. 397 z późn. zm.), dalej: „Ustawa o CIT”, rozszerzającej katalog podmiotów, które ta ustawa obejmuje, o spółki komandytowo – akcyjne („SKA”), BPH TFI S.A. podjęło działania mające na celu przeprowadzenie reorganizacji inwestycji, dokonywanych przez BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości 2, z uwagi na fakt, iż dotychczas inwestycje w nieruchomości, znajdujące się w portfelu inwestycji docelowych Funduszu są prowadzone z wykorzystaniem SKA. Od 1 stycznia 2014 roku spółki SKA stały się podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych i ustalają swoje zobowiązania podatkowe od uzyskiwanych przychodów pomniejszonych o koszty uzyskania przychodów zgodnie z przepisami Ustawy o CIT. Bieżące zobowiązania podatkowe są uwzględniane w bilansach spółek SKA, będących podstawą wyceny ich akcji w bilansie Funduszu, poczynając od 1 stycznia 2014 roku.

Fundusz podjął działania mające na celu opracowanie docelowej struktury portfela lokat Funduszu zapewniającej maksymalną optymalizację podatkową związaną z procesem sprzedaży nieruchomości znajdujących się w portfelu inwestycji docelowych Funduszu. W ocenie Towarzystwa, wymóg podjęcia czynności opisanych powyżej podyktowany jest potrzebą realizacji podstawowych obowiązków nałożonych na towarzystwa funduszy inwestycyjnych na mocy przepisów ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz. 1546 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie sposobu, trybu oraz warunków prowadzenia działalności przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych (Dz. U. z 2013 r., poz. 538), polegających na konieczności zapewnienia działania w najlepiej pojętym interesie funduszu i uczestników funduszu.

Zgodnie z pierwotnie opracowanym i przyjętym planem zmiany struktury portfela lokat Funduszu, spółki będące właścicielami nieruchomości (spółki nieruchomościowe) miały zostać wniesione aportem do wcześniej utworzonych nowych spółek komandytowo – akcyjnych z przedłużonym rokiem podatkowym (tj.

do 31 sierpnia 2015, dalej: „nSKA”), a następnie przekształcone w spółki komandytowe. Natomiast spółki komandytowe komandytowo - akcyjne, które do tej pory były akcjonariuszami spółek nieruchomościowych miały zostać zlikwidowane, a posiadane przez nie akcje nSKA wydane do Funduszu jako mienie polikwidacyjne. Z uwagi na zbliżający się horyzont okresu, w którym możliwe było zastosowanie rozwiązania opartego o nSKA oraz rosnące zagrożenie braku możliwości zrealizowania transakcji sprzedaży nieruchomości w tym okresie, został opracowany alternatywny plan, w którym w miejsce pierwotnie zaplanowane dla nSKA wejdzie zagraniczny podmiot będący spółką osobową, która na mocy tamtejszych przepisów uprawniona jest do emisji papierów wartościowych, które to zostaną objęte przez Fundusz w zamian za aport w postaci akcji obecnych spółek celowych.

W wyniku realizacji zaplanowanych działań, sprzedaż nieruchomości przez spółki komandytowe nie zostanie opodatkowana na poziomie spółki zbywającej nieruchomość (spółka komandytowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego), jak również na poziomie jej wspólników, czy wreszcie wspólników nSKA (gdzie komplementariusz jest wyłączony od udziału w zyskach), a akcjonariuszem jest Fundusz zwolniony z CIT) czy według nowej koncepcji pomiotu zagranicznego (w całości kontrolowanego przez Fundusz.

Realizacja planu i osiągnięcie zakładanego celu optymalizacji podatkowej wymaga przeprowadzenia ww. kroków w terminach wynikających z przepisów prawa i sprzedaży nieruchomości. W ramach realizacji tego planu, wniesiono aportem do jednej z nowopowstałych spółek celowych z przedłużonym rokiem podatkowym akcje 4 spółek posiadających nieruchomości inwestycyjne, oraz przekształcono 3 z nich w spółki komandytowe.

Zarząd BPH TFI S.A. jest świadomy, iż zaniechanie wdrożenia tego projektu wiąże się z ryzykiem konieczności zapłaty podatku dochodowego jednakże z uwagi na fakt, iż proces realizacji planu został zainicjowany i szanse realizacji planu w przewidzianym czasie zostały ocenione jako wysoce prawdopodobne, podjął decyzję o niedokonywaniu korekty wyceny akcji spółek SKA będących lokatami Funduszu, wycenianych metodą skorygowanych aktywów netto, o skutki oszacowania zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (rezerwy na podatek) na dzień bilansowy od różnic przejściowych w opodatkowaniu aktywów i pasywów spółki SKA, w tym przede wszystkim od różnic przejściowych wynikających z wyceny nieruchomości do wartości godziwej, a które zrealizują się podatkowo po przekształceniu spółek SKA w spółki komandytowe. Jednocześnie w wycenie lokat Funduszu na 30 czerwca 2015 roku, podobnie jak na 31 grudnia 2014 roku założono, że po dniu 30 czerwca 2015 roku nie będą realizowały się żadne znaczące różnice przejściowe w opodatkowaniu spółki komandytowej (w tym wynikające ze sprzedaży nieruchomości), na które należałoby utworzyć rezerwę na podatek odroczone. Różnice przejściowe w opodatkowaniu przychodów i kosztów realizowane od dnia 1 stycznia 2014 do dnia przekształcenia spółek SKA w spółki komandytowe są nieistotne i są uwzględniane wyłącznie w bieżącym opodatkowaniu spółek SKA w momencie realizacji.

Skutki opodatkowania sprzedaży nieruchomości w przypadku nie spełnienia, w całości lub w części, założonych celów planu zmiany struktury lokat nie została oszacowana. Na dzień 30 czerwca 2015 r. w bilansach spółek SKA, stanowiących bezpośrednio lub pośrednio lokaty Funduszu, występują 2 nabyte nieruchomości o łącznej cenie nabycia w kwocie 62 994 825 zł. Na dzień 30 czerwca 2015 roku nieruchomości zostały wycenione do wartości godziwej na łączną kwotę 64 744 918,40 zł.

2. Inne istotne informacje

Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat (w tys. zł)

Obligacje	-4
Zrealizowany zysk (strata) – razem	-4

Wzrost/Spadek niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat (w tys. zł)

Akcje	-2 967
Obligacje	-201
Udziały w spółkach z o.o.	-33
Wzrost/Spadek niezrealizowanego zysku (straty) – razem	-3 201

Dane dotyczące podatków i opłat

Dochody Funduszu z tytułu obrotu papierami wartościowymi na rynku krajowym nie podlegają opodatkowaniu.

W okresie sprawozdawczym prowizja maklerska wyniosła 0 tys. zł.

Fundusz może wykupywać Certyfikaty Inwestycyjne po ogłoszeniu przez Fundusz zamiaru dokonania wykupu Certyfikatów Inwestycyjnych.

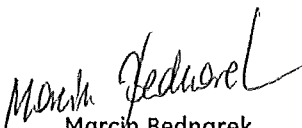
W dniu 18 lutego 2014 r. BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. na podstawie art. 24 ust. 5 Ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz. 1546, z późn. zm.) dokonało ogłoszenia zmian statutu BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2.

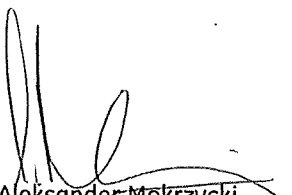
Zgodnie z nowymi zasadami wykupywania Certyfikatów Inwestycyjnych, Fundusz będzie dokonywał wykupu Certyfikatów co najmniej raz w roku kalendarzowym. Ogłoszenie o zamiarze wykupywania Certyfikatów Inwestycyjnych będzie zawierać: dzień wykupu Certyfikatów, przybliżoną kwotę przeznaczoną na wykup Certyfikatów w dniu wykupu oraz przybliżoną liczbę Certyfikatów możliwą do wykupienia w tym dniu wykupu za tę kwotę według ostatniej Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny. Uczestnicy mogą żądać wykupienia przez Fundusz Certyfikatów Inwestycyjnych poprzez złożenie w Domu Maklerskim zlecenia wykupu w godzinach określonych w regulaminie wewnętrznym Domu Maklerskiego.

W okresie sprawozdawczym Fundusz wykupił ogółem 232 000 certyfikatów inwestycyjnych. Transakcje te zostały rozliczone przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Warszawa, 31 sierpnia 2015 r.


Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu


Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu


Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA OKRES

od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r.

Podstawowe dane o Funduszu

BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości 2, dalej zwany Funduszem, działa zgodnie z ustawą z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 2014 poz. 157).

Organem Funduszu jest BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa.

Towarzystwo wpisane jest do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000002970.

Decyzją nr DFL/4034/98/27/07/08/V/U/3 – 15P/AG z dnia 17 kwietnia 2008 roku Komisja Nadzoru Finansowego udzieliła BPH Towarzystwu Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna zezwolenia na utworzenie Funduszu.

W dniu 22 lipca 2008 roku Fundusz został wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny i Rejestrowy pod numerem RFI 399.

Certyfikaty inwestycyjne BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2 notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Fundusz może wykupywać Certyfikaty Inwestycyjne po ogłoszeniu przez Fundusz zamiaru dokonania wykupu Certyfikatów Inwestycyjnych.

W dniu 18 lutego 2014 r. BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. na podstawie art. 24 ust. 5 Ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz. 1546, z późn. zm.) dokonało ogłoszenia zmian statutu BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2.

Zgodnie z nowymi zasadami wykupywania Certyfikatów Inwestycyjnych, Fundusz będzie dokonywał wykupu Certyfikatów co najmniej raz w roku kalendarzowym. Ogłoszenie o zamiarze wykupywania Certyfikatów Inwestycyjnych będzie zawierać: dzień wykupu Certyfikatów, przybliżoną kwotę przeznaczoną na wykup Certyfikatów w dniu wykupu oraz przybliżoną liczbę Certyfikatów możliwą do wykupienia w tym dniu wykupu za tę kwotę według ostatniej Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny. Uczestnicy mogą żądać wykupienia przez Fundusz Certyfikatów Inwestycyjnych poprzez złożenie w Domu Maklerskim zlecenia wykupu w godzinach określonych w regulaminie wewnętrznym Domu Maklerskiego.

W okresie sprawozdawczym Fundusz wykupił ogółem 232 000 certyfikatów inwestycyjnych. Transakcje te zostały rozliczone przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Polityka inwestycyjna Funduszu

Celem inwestycyjnym Funduszu jest wzrost wartości Aktywów Funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat Funduszu oraz osiąganie przychodów z lokat netto Funduszu tak, aby uzyskać stopę zwrotu z zainwestowanego kapitału na poziomie znacznie przewyższającym poziom inflacji.

Cel inwestycyjny będzie realizowany głównie w wyniku wzrostu wartości Spółek Celowych oraz przychodów z innych instrumentów finansowych nabytych lub objętych w celu optymalizacji zwrotu z inwestycji Funduszu. Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia celu inwestycyjnego.

Fundusz, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w Statucie, może lokować Aktywa Funduszu wyłącznie w:

- a) papiery wartościowe;
- b) wierzytelności;
- c) udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością;
- d) waluty;
- e) Instrumenty Pochodne, w tym Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne;
- f) Instrumenty Rynku Pieniężnego;
- g) depozyty w bankach krajowych.

W/w lokaty mogą być przez Fundusz nabywane pod warunkiem, że są one zbywalne.

Fundusz dysponuje prawami z papierów wartościowych i innych praw majątkowych wchodzących w skład Aktywów Funduszu oraz wykonuje wszelkie uprawnienia z nich wynikające.

Lokaty Funduszu obejmują:

- Portfel Inwestycji Płynnych;
- Portfel Inwestycji Docelowych;

Portfel Inwestycji Płynnych stanowią lokaty następującego rodzaju:

- a) papiery wartościowe emitowane lub gwarantowane lub poręczane przez:
 - i) Narodowy Bank Polski,
 - ii) Skarb Państwa lub
 - iii) odpowiadające instytucjom wskazanym w pkt i) i ii) instytucje w innych państwach należących do OECD, o ile państwa te posiadają rating na poziomie inwestycyjnym nadany przez co najmniej jedną z następujących agencji ratingowych: Standard & Poor's, Moody's Investors Service lub Fitch Ratings lub inną uznaną międzynarodową agencję ratingową.
- b) listy zastawne emitowane przez instytucje posiadające rating na poziomie inwestycyjnym nadany przez co najmniej jedną z następujących agencji ratingowych: Standard & Poor's, Moody's Investors Service lub Fitch Ratings lub inną uznaną międzynarodową agencję ratingową;
- c) wierzytelności pieniężne;
- d) Instrumenty Rynku Pieniężnego;
- e) depozyty w bankach krajowych;
- f) waluty: PLN, EUR, USD.

Portfel Inwestycji Docelowych stanowią lokaty następującego rodzaju pod warunkiem, że są one zbywalne:

- a) akcje lub udziały w Spółkach Celowych, docelowo zapewniające kontrolę Funduszu nad Spółką Celową;
- b) akcje lub udziały w podmiotach tworzonych lub nabywanych przez Fundusz w celu dokonania inwestycji w Spółki Celowe lub w celu zarządzania Spółkami Celowymi;
- c) dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty wymienione w pkt a) i b);
- d) Instrumenty Rynku Pieniężnego emitowane przez podmioty wymienione w pkt a) i b);
- e) wierzytelności, w szczególności pożyczki, wobec podmiotów wskazanych w pkt a) i b);
- f) Instrumenty Pochodne, w tym Niewystandaryzowane Instrumenty Pochodne.

Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe ujawnione w sprawozdaniu finansowym

Na dzień sprawozdania finansowego w portfelu Funduszu znajdowały się głównie akcje, udziały w spółkach celowych inwestujących w nieruchomości oraz obligacje emitowane przez te spółki. Łączny udział tych instrumentów w aktywach funduszu wyniósł 87,91%.

Aktywa netto Funduszu na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wynosiły 63 205 tys. zł. Wynik z operacji za bieżący okres sprawozdawczy był ujemny i wyniósł 3 904 tys. zł. Wartość certyfikatu inwestycyjnego Funduszu wyniosła 122,57 zł. co oznacza spadek o 6,05% w okresie sprawozdawczym.

Nieruchomości będące w posiadaniu spółek celowych na dzień 30 czerwca 2015 r.:

- Budynek biurowy położony w Warszawie przy ul. Puławskiej o powierzchni użytkowej 2 000 m².
- Nowoczesny budynek biurowy klasy B+ położony w Krakowie przy ul. Powstańców Śląskich, oferujący łącznie ok. 6 000 m² powierzchni biurowej.
- W trakcie realizacji znajduje się kolejna faza inwestycji polegająca na wybudowaniu dwóch obiektów magazynowo-biurowych przy ul. Działkowej 121 w Warszawie, których nabycie nastąpi w lipcu 2015 roku.

Środki uzyskane ze sprzedaży aktywów w roku 2014 zostały przeznaczone na spłatę kredytu bankowego, uregulowanie zobowiązań finansowych wobec Towarzystwa oraz przeprowadzenie procesu wykupienia certyfikatów inwestycyjnych w łącznej kwocie 30,4 mln złotych. Fundusz dokonał wykupu certyfikatów w styczniu 2015 roku. Część środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości została zarezerwowana na zakończenie transakcji zakupu kolejnych obiektów logistycznych w 2015 roku. Dwa obiekty magazynowo-biurowe, które znajdują się obecnie w fazie realizacji a całość dostępnej powierzchni została już wynajęta, zostaną sprzedane przez Fundusz w stosunkowo krótkim terminie od ich nabycia.

Uwzględniając sprzedaż obiektów logistycznych, w skład Portfela Inwestycji Docelowych Funduszu wchodzi aktualnie dwa obiekty biurowe (budynek biurowy położony w Warszawie, przy ul. Puławskiej oraz budynek biurowy Onyx położony w Krakowie). Aktualnie całość dostępnej powierzchni w ww. budynkach jest wynajęta.

Obecnie łączna wartość nieruchomości wchodzących w skład portfela Funduszu wynosi 64,7 mln złotych.

Aktualny wskaźnik zadłużenia (LTV) w stosunku do wartości Portfela Inwestycji Docelowych Funduszu wynosi aktualnie 55 %.

Dzień 29 grudnia 2015 r. został wyznaczony jako dzień rozpoczęcia likwidacji Funduszu. Kontynuacja procesu upływniania Portfela Inwestycji Docelowych będzie kontynuowana po rozpoczęciu likwidacji.

Istotne czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka związane z dokonywaniem przez Fundusz inwestycji

Ryzyka strategii inwestycyjnej

Inwestując za pośrednictwem Funduszu w akcje lub udziały w Spółkach Celowych, których własnością są nieruchomości komercyjne lub które są tworzone w celu nabycia nieruchomości komercyjnych, Uczestnicy są narażeni na ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w kraju i za granicą, jak również na różne nieubezpieczone rodzaje ryzyka oraz na ryzyko wystąpienia zdarzeń siły wyższej.

Sytuacja gospodarcza Polski jest powiązana z wydarzeniami zachodzącymi w gospodarkach innych państw. W szczególności niekorzystne zmiany na zagranicznych rynkach finansowych mogą spowodować odpływ kapitału zagranicznego z kraju oraz wystąpienie niekorzystnych zmian w sferze makro- i mikroekonomicznej.

Ryzyko makroekonomiczne związane z gospodarką, warunkami panującymi na krajowym rynku nieruchomości, klęskami żywiołowymi, decyzjami administracyjnymi i wysokością stóp procentowych może mieć wpływ na wartość aktywów Funduszu.

Powyższe rodzaje ryzyka można ograniczyć poprzez staranną dywersyfikację inwestycji Funduszu i spółek na niepowiązane ze sobą różne sektory rynku nieruchomości, dzięki czemu w przypadku pogorszenia koniunktury w określonym sektorze straty z tego tytułu zostaną wyrównane przez wyższe wpływy do Funduszu z innych sektorów. Jednakże nie jest możliwe zrównoważenie ogólnego ryzyka związanego z całą krajową gospodarką, gdyż pogorszenie koniunktury gospodarczej wywrze skutek na wszystkie sektory gospodarki.

Istnieje ryzyko nieuwzględnienia wszystkich czynników ryzyka przedstawionych poniżej mających wpływ na cenę i bezpieczeństwo lokat Funduszu, pomimo dołożenia wszelkich starań w tym zakresie. Może mieć to negatywny wpływ na działalność prowadzoną przez Fundusz.

Ryzyko związane z inwestycją w papiery wartościowe lub udziały w Spółkach Celowych

Ponieważ podstawowymi składnikami Portfela Inwestycji Docelowych Funduszu są akcje lub udziały w Spółkach Celowych, których własnością są nieruchomości komercyjne lub które są tworzone w celu nabycia nieruchomości komercyjnych, jak również wierzytelności i dłużne papiery wartościowe emitowane przez ww. podmioty, więc rentowność inwestycji w Certyfikaty Inwestycyjne Funduszu będzie w dużym stopniu uzależniona od wyników finansowych tych spółek. W szczególności istnieje ryzyko, że Spółki Celowe lub Spółki Pomocnicze:

- a) nie będą wywiązywać się z zobowiązań wynikających z obsługi zadłużenia z tytułu swoich wierzytelności lub wyemitowanych papierów wartościowych,
- b) będą generować zyski na poziomie znacząco niższym od zakładanych w momencie rozpoczęcia inwestycji w daną Spółkę Celową lub Spółkę Pomocniczą.

Zmaterializowanie się powyższych ryzyk może spowodować znaczący spadek rentowności lokat w Certyfikaty Inwestycyjne.

Transakcje nabycia pakietu akcji lub udziałów w Spółkach Celowych lub w Spółkach Pomocniczych, których własnością są nieruchomości komercyjne lub które są tworzone w celu nabycia nieruchomości komercyjnych, obarczone są ponadto ryzykiem związanym z koniecznością zawarcia umowy kupna umożliwiającej przejęcie udziałów lub akcji tych spółek z jednoczesnym przejęciem nieruchomości. Podpisanie niewłaściwej umowy kupna może pociągać za sobą konsekwencje nierozliczenia lub opóźnienia rozliczenia transakcji, błędnego zawarcia transakcji, lub może prowadzić do unieważnienia transakcji.

Należy również pamiętać, że z funkcjonowaniem Spółek Celowych związane są wszystkie ryzyka ekonomiczno-prawne, jakim podlega każda działalność gospodarcza. Wyniki finansowe ich działalności będą w dużym stopniu uzależnione od koniunktury na polskim rynku nieruchomości oraz innych czynników związanych ze specyfiką funkcjonowania rynku nieruchomości.

Ryzyko związane z udzielaniem przez Fundusz pożyczek, poręczeń i gwarancji Spółkom Celowym

Fundusz może, przy uwzględnieniu celu inwestycyjnego, udzielać poręczeń lub gwarancji Spółkom Celowym do wysokości nie wyższej niż 50% (słownie: pięćdziesiąt procent) WAN, z tym że wysokość poręczenia lub gwarancji udzielanych za zobowiązania jednej Spółki Celowej nie może przekroczyć 15% (słownie: piętnaście procent) WAN.

Fundusz może również, przy uwzględnieniu celu inwestycyjnego, udzielać pożyczek pieniężnych Spółkom Celowym do wysokości nie wyższej niż 50% (słownie: pięćdziesiąt procent) WAN, z zastrzeżeniem, że wysokość pożyczki pieniężnej udzielonej jednej Spółce Celowej nie może przekroczyć 15% (słownie: piętnaście procent) WAN.

Udzielenie pożyczki, poręczeń lub gwarancji wiąże się z ryzykiem niewypłacalności podmiotu, któremu udzielono pożyczki, którego zobowiązania zostały poręczone lub zagwarantowane. Istnieje ryzyko, że na skutek pogorszenia się sytuacji finansowej Spółki Celowej spółka ta nie będzie w stanie dokonać spłaty udzielonej przez Fundusz

pożyczki lub Fundusz zostanie zobowiązany do spłaty zaciągniętego przez spółkę zobowiązania, które zostało przez Fundusz poręczone lub zagwarantowane. W przypadku zaistnienia tego rodzaju zdarzenia nie można wykluczyć poniesienia przez Fundusz istotnej straty, która może skutkować obniżeniem Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny. Fundusz będzie udzielał pożyczek, poręczeń lub gwarancji pod warunkiem, że poziom minimalnego zabezpieczenia będzie wynosić co najmniej 20% (słownie: dwadzieścia procent) wartości udzielonej pożyczki, gwarancji lub poręczenia.

Ryzyko z tytułu pośredniego lokowania przez Fundusz w nieruchomości o potencjale deweloperskim

W związku z możliwością nabywania przez Fundusz akcji lub udziałów Spółek Celowych, których własnością są grunty niezabudowane lub zabudowane obiektami przeznaczonymi do rozbiórki lub generalnej przebudowy, a także udzielania takim spółkom pożyczek, poręczeń lub gwarancji mogą pojawić się ryzyka związane z dokonywaniem tego rodzaju lokat. Mogą to być: ryzyko związane z otrzymaniem w terminie właściwych zgód i zezwoleń administracyjnych dotyczących planowanej inwestycji, ryzyko związane z prowadzeniem procesu budowlanego związane z dotrzymaniem właściwych terminów wynikające zarówno z umów zawartych z firmami wykonawczymi, jak i siły wyższej, ryzyko związane z finansowaniem inwestycji związane z dotrzymaniem w terminie wszelkich warunków, od których zależy otrzymanie kolejnej transzy kredytowej, ryzyko związane ze zmianą cen w trakcie budowy, ryzyko związane z niewynajęciem powierzchni, ryzyko związane z utratą wiarygodności przez dewelopera. Towarzystwo dołoży wszelkich starań, poprzez zapisy w umowach pomiędzy deweloperem i Spółką Celową, kontrolowanie poprawności zawartych przez dewelopera umów, kontrolę procesu inwestycyjnego oraz zawarcie przez dewelopera odpowiednich ubezpieczeń.

Ryzyko braku płynności lokat Funduszu

Transakcje kupna i sprzedaży nieruchomości to na ogół długotrwały proces, zarówno z uwagi na okres marketingu, jak i długi czas trwania i stopień skomplikowania samego procesu transakcji. Dlatego szybkie kupno lub sprzedaż nieruchomości jest rzeczą trudną, zaś konieczność realizacji takiej transakcji ma wpływ na uzyskaną cenę. Z tego względu Fundusz przewiduje, że nabyte akcje lub udziały w Spółkach Celowych lub w Spółkach Pomocniczych będą charakteryzowały się relatywnie niską płynnością.

W zakresie Portfela Inwestycji Płynnych, Fundusz będzie inwestował przede wszystkim w krótkoterminowe instrumenty dłużne. Poza tym, inwestycje w ramach Portfela Inwestycji Płynnych będą dobierane w taki sposób, aby istniała możliwość wcześniejszego zakończenia inwestycji w nie. Stąd ryzyko płynności dotyczące instrumentów znajdujących się w Portfelu Inwestycji Płynnych jest bardzo niskie.

Ryzyko niewypłacalności emitentów, których papiery wartościowe będą przedmiotem lokat

W związku z zakładanym, wysokim udziałem dłużnych papierów wartościowych w portfelu inwestycyjnym Funduszu, w szczególności w początkowym okresie istnienia Funduszu, jak również inwestowaniem przez Fundusz w papiery wartościowe oraz wierzytelności wyemitowane przez Spółki Celowe istnieje ryzyko, iż niewypłacalność któregośkolwiek z emitentów wspomnianych powyżej może w istotny sposób wpłynąć na wartość portfela inwestycyjnego Funduszu. Fundusz nie może zagwarantować, iż nie zajdzie sytuacja utraty wypłacalności przez niektóre z tych podmiotów.

Dodatkowo, z uwagi na fakt, że większość Aktywów Funduszu w ramach Portfela Inwestycji Docelowych będzie lokowana w akcje lub udziały w Spółkach Celowych, niedopuszczone do publicznego obrotu, których własnością są nieruchomości komercyjne, oraz że Fundusz może udzielać tym podmiotom pożyczek, gwarancji i poręczeń, jak również posiadać wierzytelności tych spółek, istnieje ryzyko, że niewypłacalność ww. spółki może w istotny sposób wpłynąć na wartość portfela Funduszu.

Ryzyko związane z zaciąganiem pożyczek lub kredytów

W celu zwiększenia zysków z inwestycji i dywersyfikacji lokat, Fundusz, Spółki Celowe lub Spółki Pomocnicze będą wykorzystywały mechanizm dźwigni finansowej, pozyskując dodatkowe środki na inwestycje w postaci kredytów hipotecznych. Finansowanie części działalności długiem wiąże się z ryzykiem utraty zdolności obsługi długu. Nie można jednak wykluczyć, że w przypadku niekorzystnego kształtowania się wartości dokonanej przez Fundusz lokaty stosowanie finansowania dłużnego przyczyni się do zwiększenia strat poniesionych przez Fundusz i będzie skutkowało utratą części lub całości Aktywów Funduszu związanych z daną lokatą.

Fundusz będzie dążył do uzyskania finansowania, które zapewni Funduszowi i Spółkom Celowym lub Spółkom Pomocniczym odpowiednią elastyczność w zakresie refinansowania i przedterminowej spłaty pożyczki, aby zapewnić zachowanie optymalnej równowagi pomiędzy zadłużeniem i kapitałem, nawet w przypadku zmiany okoliczności dotyczących poszczególnych inwestycji.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Zmiany stóp procentowych mogą mieć wpływ na wartość instrumentów finansowych znajdujących się w portfelu Funduszu. Przy wzrastających stopach procentowych może np. nastąpić spadek ceny rynkowej posiadanych przez Fundusz instrumentów dłużnych.

Dodatkowo, wysokość bazowych stóp procentowych ma kluczowe znaczenie dla zdolności obsługi długu przez poszczególne Spółki Celowe lub Spółki Pomocnicze. Wzrost wysokości stóp bazowych ponad przewidziane wartości niesie za sobą ryzyko zachwiania płynnością finansową spółki i w rezultacie zmniejszenia rentowności Funduszu. Aby wyeliminować powyższe ryzyko, Fundusz będzie stale monitorował rynek finansowy i stosownie do sytuacji stosował finansowe instrumenty dłużne o zmiennym lub stałym oprocentowaniu. Dodatkowo, będzie dążył do uzyskania finansowania, które zapewni Funduszowi i Spółkom Celowym lub Spółkom Pomocniczym odpowiednią elastyczność, również w zakresie refinansowania i przedterminowej spłaty pożyczki lub kredytu, aby zapewnić zachowanie optymalnej równowagi pomiędzy zadłużeniem i kapitałem przez cały czas działalności Funduszu.

Ryzyko związane z koncentracją Aktywów Funduszu

Fundusz stosuje politykę inwestycyjną właściwą dla funduszy aktywów niepublicznych. Fundusz zobowiązany jest dostosować strukturę portfela inwestycyjnego do ograniczeń określonych w Statucie w terminie 24 miesiące od dnia rejestracji Funduszu oraz do pozostałych ograniczeń określonych w Ustawie o Funduszach Inwestycyjnych w terminie 36 miesięcy od dnia rejestracji Funduszu.

Oznacza to, że w okresie początkowych 24 miesięcy działalności Funduszu lokaty tworzące Portfel Inwestycji Docelowych mogą charakteryzować się niskim stopniem dywersyfikacji. W szczególności, Fundusz w początkowym okresie działalności dopuszcza możliwość ulokowania znacznej części Aktywów w Spółki Celowe realizujące jeden lub niewielką liczbę projektów inwestycyjnych. Ryzyko to jest szczególnie wysokie w przypadku, gdy wartość Aktywów zgromadzonych w wyniku oferty publicznej Certyfikatów Inwestycyjnych serii A ukształtuje się na poziomie bliskim lub nieznacznie przekraczającym dolny próg wartości oferowanych Certyfikatów. Znaczny stopień koncentracji Aktywów w takim przypadku może powodować wzrost ryzyka inwestycyjnego, przejawiający się uzależnieniem wyniku Funduszu od wyniku związanego z pojedynczą lub niewielką liczbą dokonanych lokat.

Czynniki ryzyka związane ze specyfiką rynku nieruchomości

Ryzyko prawne związane z tytułem własności do nieruchomości i stanem nieruchomości

Fundusz będzie lokował swoje środki w akcje lub udziały w Spółkach Celowych lub w Spółkach Pomocniczych, których własnością są nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym lub które są tworzone w celu nabycia nieruchomości komercyjnych. Z tego względu istnieje ryzyko, że niektóre nieruchomości posiadane przez ww. spółki mogą być obciążone wadami prawnymi w postaci możliwości wniesienia roszczeń reparyacyjnych przez byłych właścicieli, wadliwej podstawy nabycia nieruchomości lub innego wadliwego tytułu prawnego do nieruchomości. Ryzyko takie dotyczy głównie nieruchomości będących uprzednio własnością Skarbu Państwa lub instytucji państwowych lub wywłaszczonych na rzecz tych podmiotów.

Ryzyko zmiany stawek czynszu

Ponieważ stawki czynszu podlegają istotnym cyklicznym zmianom, należy wspomnieć o istniejącym ryzyku zmian stawek czynszu, które to mają bezpośredni wpływ na wyniki finansowe Spółek Celowych i w efekcie na wycenę wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu. Jednakże z uwagi na fakt, iż umowy najmu są kontraktami średnio- i długoterminowymi, przejściowe wahania stawek czynszu nie mają bezpośrednio większego wpływu na przychody Spółek Celowych lub Spółek Pomocniczych. Natomiast właściwe decyzje inwestycyjne poparte rzetelną analizą ekonomiczno-finansową oraz aktywne zarządzanie portfelem nieruchomości ogranicza w znaczący sposób wpływ obserwowanych trendów rynkowych na Wartość Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny Funduszu.

Ryzyko związane z zarządzaniem nieruchomościami

Fundusz będzie narażony na pewne rodzaje ryzyka związane z pośrednią własnością nieruchomości, wynikające z prowadzenia działalności związanej z funkcjonowaniem budynku.

Brak lub opóźnione wywiązywanie się ze średnio- i długoterminowych zawartych umów najmu przez najemców może skutkować zwiększeniem kosztów przy jednoczesnym obniżeniu wpływów. Konsekwencją takich zdarzeń może być przejściowe zachwianie zdolności obsługi długu przez daną Spółkę Celową i w rezultacie może mieć negatywny wpływ na wycenę spółki i obniżenie Wartości Aktywów Netto i Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny Funduszu. Również niedopełnienie ustawowych wymogów w zakresie administracji i konserwacji budynku oraz niedochowanie wymogów bezpieczeństwa osób przybywających na terenie nieruchomości może zmniejszyć dochód lub zwiększyć koszty spółki, w zależności od charakteru i wagi wydarzenia zaistniałego w zakresie takiego ryzyka i przyczynić się do obniżenia Wartości Aktywów Netto i Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny Funduszu.

Aby w pełni kontrolować poziom kosztów, terminowy wpływ należności oraz dochowanie ustawowych wymogów w zakresie bezpieczeństwa, administracji i konserwacji budynku, portfel nieruchomości będących w posiadaniu Spółek Celowych będzie zarządzany przez profesjonalny zespół zarządców nieruchomości składający się z fachowców mogących wykazać się długoletnim doświadczeniem zawodowym, posiadających stosowną wiedzę oraz kwalifikacje zawodowe.

Ryzyko związane z działalnością emitenta

Ryzyko zmiany Statutu

Zwraca się uwagę inwestorów, że w okresie istnienia Funduszu, jego statut może ulec zmianie w szczególności ze względu na konieczność dostosowania statutu do zmieniających się przepisów prawa, praktyki rynkowej oraz wymagań biznesowych, w tym w szczególności w zakresie polityki inwestycyjnej, kosztów, zasad wykupywania Certyfikatów Inwestycyjnych.

Ryzyko związane z ograniczeniem Certyfikatów podlegających jednorazowo wykupowi

Pierwszy wykup Certyfikatów zostanie przeprowadzony nie wcześniej niż po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Funduszu za 6 (słownie: szósty) rok obrotowy. Od tego momentu Fundusz będzie dokonywał wykupu Certyfikatów co najmniej raz w roku kalendarzowym, z tym że liczba Certyfikatów podlegających wykupowi w danym roku może zostać przez Towarzystwo ograniczona do 20% (słownie: dwudziestu procent) ogólnej liczby Certyfikatów wyemitowanych w ramach wszystkich dotychczasowych emisji.

Jeżeli liczba Certyfikatów przedstawionych jednorazowo przez Uczestników do wykupu przekroczy maksymalną liczbę Certyfikatów ustaloną przez Towarzystwo i podaną w ogłoszeniu o wykupie, liczba Certyfikatów objęta żądaniami wykupu zostanie proporcjonalnie zredukowana w odniesieniu do każdego żądania wykupu. W związku z powyższym istnieje ryzyko braku możliwości wycofania części środków w terminie zakładanym przez Uczestnika.

Czynniki ryzyka wynikające ze specyfiki papieru wartościowego jakim jest certyfikat inwestycyjny

Ryzyko wyceny aktywów netto na certyfikat inwestycyjny

Dokonana przez Fundusz wycena wartości lokat w akcje lub udziały w Spółkach Celowych lub w Spółkach Pomocniczych, może czasami odbiegać od wartości aktywów posiadanych przez te spółki z powodu różnic w metodach wyceny, zastosowanych przy wycenie inwestycji w spółki i nieruchomości. W celu ograniczenia ryzyka wyceny Fundusz przykładając będzie szczególną staranność do wyceny wartości lokat w ww. spółki na każdym etapie procesu wyceny. Dla ustalenia wartości godziwej akcji lub udziałów nienotowanych na aktywnym rynku, wycenianych w skorygowanej cenie nabycia, dokonywana będzie wycena nieruchomości posiadanych przez Spółki Celowe lub Spółki Pomocnicze przez niezależnych, licencjonowanych i doświadczonych rzeczoznawców majątkowych. Przy wycenach nieruchomości stosowane będą rynkowe metody o podejściu dochodowym i porównawczym, dokonywane zgodnie ze standardami opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Dodatkowo, istnieje jednak pewne ryzyko, że po zakupie takich podmiotów przez Fundusz pojawią się przypadki naruszeń, wykroczeń lub roszczeń wniesionych przeciwko tym spółkom, w wyniku czego wycena akcji lub udziałów w Spółkach Celowych może odbiegać od oszacowanej wartości.

Ryzyko płynności Certyfikatów Inwestycyjnych

W czasie trwania Funduszu Certyfikaty Inwestycyjne są umarzone z kwartalną częstotliwością.

Wycofanie się z inwestycji w Certyfikaty Inwestycyjne w okresach pomiędzy datami umorzeń jest możliwe tylko poprzez ich zbycie. Zbycie Certyfikatów Inwestycyjnych jest możliwe wyłącznie na regulowanym rynku wtórnym. W celu umożliwienia zbycia Certyfikatów Inwestycyjnych w okresach pomiędzy datami umorzeń, Fundusz planuje wprowadzenie ich do obrotu na rynku podstawowym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. istnieje jednak ryzyko, że zbyt niski poziom obrotów Certyfikatami Inwestycyjnymi może uniemożliwić ich zbycie na rynku wtórnym lub, że ceny po jakich będą zawierane transakcje na certyfikatach Inwestycyjnych na rynku wtórnym będą znacząco niższe od wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny.

Ryzyka ekonomiczno – prawne

Ryzyko ekonomiczno-prawne związane z formą prawną Funduszu

Istnieje ryzyko zmian otoczenia ekonomiczno-prawnego w jakim funkcjonuje Fundusz powodujących zwiększenia kosztów pokrywanych z jego Aktywów. W szczególności istnieje ryzyko zmiany obowiązujących przepisów prawa, które zwalniają Fundusz z podatku dochodowego z tytułu osiągniętych przez Fundusz dochodów z lokat.

Ryzyko niewypłacania dochodów przez Fundusz

Fundusz może wypłacać dochody Uczestnikom po zakończeniu każdego roku kalendarzowego. Jednakże wysokość wypłaconego dochodu Uczestnikom nie może spowodować spadku WANCi z ostatniego Dnia Wyceny przed dniem ustalenia wysokości wypłaconego dochodu poniżej Ceny emisyjnej Certyfikatu oraz nie może być większa niż przychód z lokat netto Funduszu, w tym w szczególności odsetek i dywidend, powiększonego lub pomniejszonego o zrealizowany zysk/stratę ze zbycia lokat i pomniejszonego o koszty Funduszu oraz wydatki poniesione w okresie, za który wypłacany jest dochód.

Ryzyko podatkowe

Istnieje ryzyko zmiany przepisów prawa podatkowego, w wyniku których może nastąpić zmniejszenie się rentowności inwestycji w Certyfikaty Inwestycyjne.

Ryzyko operacyjne

Ryzyko operacyjne objawia się w możliwości poniesienia strat w wyniku nieadekwatnych lub zawodnych procesów wewnętrznych, błędów ludzkich, błędów systemów lub w wyniku zdarzeń zewnętrznych. W szczególności, zawodny proces może przejawiać się błędnym lub opóźnionym rozliczeniem transakcji, a błąd ludzki może przejawiać się przeprowadzeniem nieautoryzowanych transakcji. Błędne działanie systemów może przejawiać się, w szczególności, zawieszeniem systemów komputerowych uniemożliwiającym przeprowadzenie transakcji a niekorzystne zdarzenia zewnętrzne – stratami w wyniku klęsk naturalnych lub ataków terrorystycznych. Fundusz poprzez Spółki Celowe będzie ubezpieczać nieruchomości na wypadek istotnej utraty wartości, zniszczenia, wypadków losowych oraz utraty wpływów, na warunkach zwyczajowo przyjętych dla majątku tego rodzaju, oraz utrzymywać takie ubezpieczenie przez cały okres trwania Funduszu.

Skład osobowy zarządu Towarzystwa oraz skład Rady Nadzorczej Towarzystwa

Na dzień 30 czerwca 2015 roku skład Zarządu Towarzystwa był następujący:

Piotr Karnkowski – Prezes Zarządu
Marcin Bednarek – Wiceprezes Zarządu
Aleksander Mokrzycki – Wiceprezes Zarządu

Na dzień 30 czerwca 2015 roku skład Rady Nadzorczej Towarzystwa był następujący:

Marzena Beata Bielecka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Gyula Fatér - Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
Krzysztof Jajuga – Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Andrzej Tokarski – Członek Rady Nadzorczej
Carl Normann Vökt – Członek Rady Nadzorczej

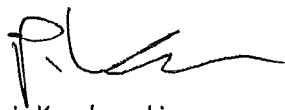
Informacje o zawartych umowach znaczących w działalności Funduszu

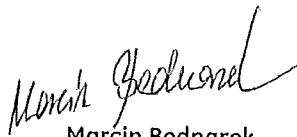
Fundusz zawarł umowę z Bankiem BPH, której przedmiotem jest pełnienie przez bank funkcji Depozytariusza w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych.

Fundusz zawarł umowę z Biurem Maklerskim Banku BPH, której przedmiotem jest pełnienie przez biuro maklerskie funkcji sponsora emisji.

Fundusz zawarł umowę z Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., której przedmiotem jest badanie roczne oraz półroczny przegląd sprawozdań finansowych Funduszu.

Warszawa, 31 sierpnia 2015 r.


Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu


Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu


Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

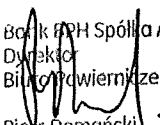
Bank BPH S.A.
Ul. płk. Jana Pałubickiego 2, 80-175 Gdańsk
Biuro Powiernicze
Ul. Towarowa 25A,
00-958 Warszawa

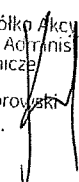


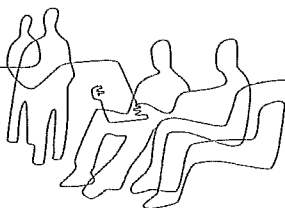
Warszawa, 31 sierpnia 2015 r.

OŚWIADCZENIE DEPOZYTARIUSZA

Bank BPH S.A. wypełniając obowiązki Depozytariusza dla **BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2** potwierdza, iż dane dotyczące stanów aktywów subfunduszu, w tym w szczególności aktywów zapisanych na rachunkach pieniężnych i rachunkach papierów wartościowych oraz pożytków z tych aktywów wynikających, zawarte w sprawozdaniu finansowym subfunduszu sporządzanym na dzień 30 czerwca 2015 roku za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku są zgodne ze stanem faktycznym.

Bank BPH Spółka Akcyjna
Dyrektor
Biuro Powiernicze

Piotr Domański 14297

Bank BPH Spółka Akcyjna
Menadżer ds. Administracji Funduszy
Biuro Powiernicze

Konrad Komorowski
Bank BPH S.A. 19094



Bank BPH Spółka Akcyjna, ul. płk. Jana Pałubickiego 2, 80-175 Gdańsk, wpisany do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Gdańsku, pod numerem KRS 0000010260, NIP: 675-000-03-84.
Kapitał zakładowy i wpłacony: 383.339.555 zł.

www.bph.pl