





30 sierpnia 2013 r.

Szanowni Państwo,

Przedstawiamy Państwu sprawozdanie finansowe **BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2** („Fundusz”) zarządzanego przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku wartość aktywów netto Funduszu wyniosła 104 mln PLN, natomiast łączna wartość aktywów netto wszystkich funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA wyniosła 3,1 mld PLN.

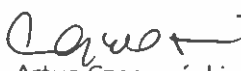
Wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny Funduszu na przestrzeni pierwszej połowy 2013 roku spadła o 1,07%. Tym samym na dzień 28 czerwca br. stopa zwrotu osiągnięta od początku działalności Funduszu wyniosła 41,93%.

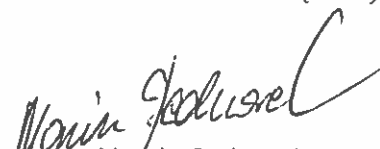
Obecnie większość środków zgromadzonych w Funduszu zarządzanych jest w ramach portfela inwestycji docelowych. Skład portfela inwestycji docelowych Funduszu obejmuje aktualnie następujące aktywa:

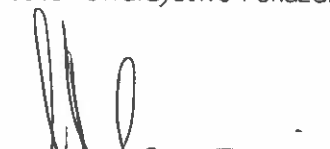
- Budynek biurowy położony w Warszawie o powierzchni użytkowej 2 000 m<sup>2</sup>, w całości wynajęty.
- Nowoczesny obiekt magazynowo-biurowy położony w Warszawie przy ul. Działkowej 115 o łącznej powierzchni ok. 7 000 m<sup>2</sup>. Budynek jest w pełni wynajęty. Transakcja zakupu została zrealizowana ze środków własnych Funduszu.
- Nowoczesny budynek biurowy klasy B+ położony w Krakowie przy ul. Powstańców Śląskich, oferujący łącznie ok. 6 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Obecnie cały obiekt jest wynajęty. Źródłem finansowania nabycia nieruchomości były częściowo środki własne oraz pochodzące z kredytu bankowego.
- Nowo wybudowany obiekt magazynowo-biurowy położony w Warszawie przy ul. Działkowej 115A o łącznej powierzchni użytkowej ponad 9,5 tys. m<sup>2</sup>, położony na działce o powierzchni 16,5 tys. m<sup>2</sup>, aktualnie w całości wynajęty.

Informujemy jednocześnie, że Fundusz planuje w tym roku finalizację kolejnej transakcji inwestycyjnej związanej z nabyciem kolejnych dwóch obiektów magazynowo-biurowych na terenie Warszawy.

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

  
Artur Czerwoński  
Prezes Zarządu

  
Marcin Bednarek  
Wiceprezes Zarządu

  
Aleksander Mokrzycki  
Wiceprezes Zarządu

BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA  
Budynek North Gate  
ul. Bonifraterska 17  
00-203 Warszawa

tel: +48 22 538 97 99  
faks: +48 22 538 97 98  
e-mail: [info@bphftfi.pl](mailto:info@bphftfi.pl)  
Internet: [www.bphftfi.pl](http://www.bphftfi.pl)

KRS 0000002970  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Wysokość kapitału zakładowego 23.456.525,00 zł  
Wysokość kapitału wpłaconego 23.456.525,00 zł

Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP) 527-21-53-832

Zarząd  
Prezes Zarządu:  
Artur Czerwoński

Wiceprezes Zarządu:  
Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu:  
Aleksander Mokrzycki

# BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES  
od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.

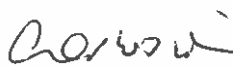
## OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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 2013 roku o wartości 91 539 tys. zł, w tabeli głównej oraz w tabelach uzupełniających i dodatkowych,
- Bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2013 roku wykazujący aktywa netto w wysokości 103 993 tys. zł,
- Rachunek wyniku z operacji za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku wykazujący ujemny wynik z operacji w wysokości 1 121 tys. zł,
- Zestawienie zmian w aktywach netto,
- Rachunek przepływów pieniężnych,
- Noty objaśniające,
- Informację dodatkową.


Warszawa, 30 sierpnia 2013 r.



Artur Czerwoński  
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 Sektor Nieruchomości, dalej zwany Funduszem, działa zgodnie z ustawą z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146 poz. 1546) 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 Sektor 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 pkt. 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 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku. Dniem bilansowym jest 30 czerwca 2013 roku.

#### **Kontynuacja działalności**

Poniższe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Fundusz w dającej się przewidzieć przyszłości.

Czas trwania Funduszu jest nieograniczony. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie ujawniły się żadne przesłanki świadczące o możliwości zaprzestania działalności przez Fundusz, w związku z czym sprawozdanie sporządzono w oparciu o zasadę kontynuacji działania.

#### **Wskazanie podmiotu, który przeprowadził przegląd sprawozdania finansowego**

Przeegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku został przeprowadzony, na podstawie zawartej umowy o przegląd sprawozdania finansowego, przez Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (dawniej: Deloitte Audyt Sp. z o.o.) 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.

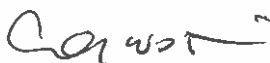
#### **Wskazanie serii certyfikatów inwestycyjnych i cech je różnicujących**

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

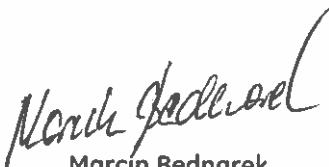
#### **Wskazanie emisji certyfikatów inwestycyjnych**

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

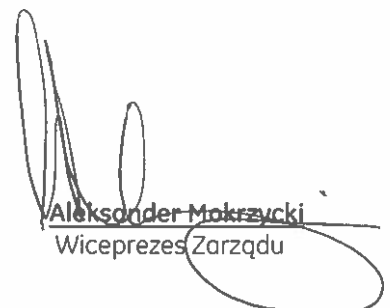
Warszawa, 30 sierpnia 2013 r.



**Artur Czerwoński**  
Prezes Zarządu



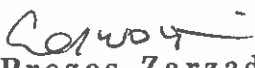
**Marcin Bednarek**  
Wiceprezes Zarządu



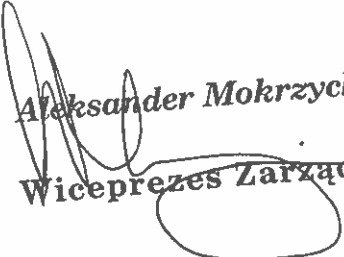
**Aleksander Mokrzycki**  
Wiceprezes Zarządu

**TABELA GŁÓWNA - SKŁADNIKI LOKAT**  
**BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
**na dzień 30.06.2013**  
(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł)

	30.06.2013			31.12.2012		
	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	27 702	42 485	39,76	23 894	49 160	45,79
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	46 812	48 509	45,40	49 855	48 854	45,50
Instrumenty pochodne	0	0	0,00	0	0	0,00
Udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością	150	82	0,08	150	74	0,07
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	463	463	0,43	103	103	0,10
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	0	0	0,00	0	0	0,00

**Artur Czerwoński**  
  
Prezes Zarządu

**Marcin Bednarek**  
  
Wiceprezes Zarządu

**Aleksander Mokrzycki**  
  
Wiceprezes Zarządu

**TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - AKCJE**  
**BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
**na dzień 30.06.2013**

	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
<b>Akcje</b>			<b>224 000</b>		<b>27 702</b>	<b>42 485</b>	<b>39,76</b>
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	130 500	Rzeczpospolita Polska	12 927	14 640	13,70
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	27 500	Rzeczpospolita Polska	2 660	4 434	4,15
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	11 000	Rzeczpospolita Polska	1 100	7 016	6,57
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 4 spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	11 000	Rzeczpospolita Polska	1 100	7 018	6,57
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	1 000	Rzeczpospolita Polska	100	44	0,04
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	1 000	Rzeczpospolita Polska	100	44	0,04
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 8 spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	36 500	Rzeczpospolita Polska	9 165	9 553	8,94
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	1 000	Rzeczpospolita Polska	100	42	0,04
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	1 000	Rzeczpospolita Polska	100	40	0,04
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	1 000	Rzeczpospolita Polska	100	40	0,04
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	1 000	Rzeczpospolita Polska	100	40	0,04
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na aktywnym rynku	nie dotyczy	1 500	Rzeczpospolita Polska	150	-426	-0,40

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - DŁUŻNE PAPIERY WARTOŚCIOWE  
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2  
na dzień 30.06.2013

	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
<b>O terminie wykupu do 1 roku:</b>											
<b>Obligacje</b>											
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria B	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2013-12-15 stałe 4,00		216 460,00	20	4 185	4 329	4,05
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria C	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2013-12-15 stałe 4,00		64 938,00	10	616	649	0,61
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria D	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2013-12-15 stałe 4,00		47 621,20	2	92	95	0,09
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria E	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2013-12-15 stałe 4,00		47 621,20	3	137	143	0,13
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria C	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2014-01-31 stałe 4,00		216 460,00	42	8 813	9 091	8,51
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria D	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2014-01-31 stałe 4,00		216 460,00	42	8 813	9 091	8,51
<b>Bony skarbowe</b>	nie dotyczy										
<b>Bony pieniężne</b>	nie dotyczy										
<b>Inne</b>	nie dotyczy										
<b>O terminie wykupu powyżej 1 roku:</b>											
<b>Obligacje</b>											
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria A	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2014-12-15 stałe 4,00		216 460,00	4	840	866	0,81
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria G	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2022-12-31 stałe 4,00		216 460,00	47	9 988	10 174	9,52
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 8 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria B	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 8 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2022-12-31 stałe 4,00		1 082 300,00	5	5 313	5 412	5,06
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 zmienne 2,219		432 920,00	20	8 013	8 658	8,10
<b>Bony skarbowe</b>	nie dotyczy										
<b>Bony pieniężne</b>	nie dotyczy										
<b>Inne</b>	nie dotyczy										

Wszystkie obligacje są denominowane w euro. Wartość nominalna jest podana w PLN po przeliczeniu wg. średniego kursu NBP z dnia 30 czerwca 2013



TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - UDZIAŁY W SPÓŁKACH Z O.O.  
 BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Zamkniętego Nieruchomości 2  
 na dzień 30.06.2013

	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
				1 500	150	82	0,08
FSN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	Rzeczpospolita Polska	1 500	150	82	0,08

**TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - DEPOZYTY**  
**BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
**na dzień 30.06.2013**

	Nazwa banku	Kraj siedziby banku	Waluta	Warunki oprocentowania	Wartość według ceny nabycia w danej walucie	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w danej walucie	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
<b>W walutach państw należących do OECD</b>						<b>463</b>		<b>463</b>	<b>0,43</b>
O/N 3D 2013-07-01	Bank BPH S.	RZECZPOSPOLITA POLSKA	PLN	stałe 2,2	463 000,00	463	463 055,81	463	0,43
<b>W walutach państw nienależących do OECD</b>									
nie dotyczy									

**BILANS**  
**BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
**na dzień 30.06.2013**

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

	30.06.2013	31.12.2012
<b>I. Aktywa</b>	<b>106 847</b>	<b>107 361</b>
1) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty-razem	1	109
2) Należności razem	15 278	9 061
3) Transakcje przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu	0	0
4) Składniki lokat notowane na aktywnym rynku, w tym	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0
5) Składniki lokat nienotowane na aktywnym rynku, w tym	91 538	98 191
Dłużne papiery wartościowe	48 509	48 854
6) Nieruchomości	0	0
7) Pozostałe aktywa	30	0
<b>II. Zobowiązania</b>	<b>2 854</b>	<b>2 247</b>
<b>III. Aktywa netto (I-II)</b>	<b>103 993</b>	<b>105 114</b>
<b>IV. Kapitał funduszu</b>	<b>73 271</b>	<b>73 271</b>
Kapitał wpłacony	73 271	73 271
Kapitał wypłacony (wielkość ujemna)	0	0
<b>V. Dochody zatrzymane</b>	<b>14 311</b>	<b>7 655</b>
Zakumulowane, nierozdysponowane przychody z lokat netto	12 280	5 708
Zakumulowany, nierozdysponowany zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	2 031	1 947
<b>VI. Wzrost (spadek) wartości lokat w odniesieniu do ceny nabycia</b>	<b>16 411</b>	<b>24 188</b>
<b>VII. Kapitał funduszu i zakumulowany wynik z operacji (IV+V+/-VI)</b>	<b>103 993</b>	<b>105 114</b>
Liczba zarejestrowanych certyfikatów inwestycyjnych	747 664	747 664
Liczba zarejestrowanych certyfikatów inwestycyjnych w podziale na serie certyfikatów	747 664	747 664
Wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	139,09	140,59
Przewidywana liczba certyfikatów inwestycyjnych	747 664	747 664
Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	139,09	140,59

*Artur Czerwoński*

*Czerwoński*  
**Prezes Zarządu**

*Marcin Bednarek*  
*Bednarek*  
**Wiceprezes Zarządu**

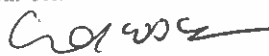
*Aleksander Mokrzycki*

*Mokrzycki*  
**Wiceprezes Zarządu**

**RACHUNEK WYNIKU Z OPERACJI**  
**BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
**za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013**

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

	01.01-30.06.2013	01.01-31.12.2012	01.01-30.06.2012
<b>I. Przychody z lokat</b>	<b>8 172</b>	<b>4 702</b>	<b>3 592</b>
Dywidendy i inne udziały w zyskach	6 701	2 432	2 432
Przychody odsetkowe; w tym:	1 037	2 266	1 156
Odsetki od depozytów i rachunków bankowych	20	145	125
Odsetki - pożyczki	154	346	182
Odpis dyskonta, odsetki od obligacji	863	1 775	849
Przychody związane z posiadaniem nieruchomości	0	0	0
Dodatnie saldo różnic kursowych	434	0	0
Pozostałe	0	4	4
<b>II. Koszty funduszu</b>	<b>1 600</b>	<b>3 957</b>	<b>1 921</b>
1) Wynagrodzenie dla towarzystwa	1 400	2 781	1 343
2) Wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0	0	0
3) Opłaty dla depozytariusza	24	42	21
4) Opłaty związane z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	25	49	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	12	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	0	767	397
13) Pozostałe	151	306	134
<b>III. Koszty pokrywane przez towarzystwo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. Koszty funduszu netto (II-III)</b>	<b>1 600</b>	<b>3 957</b>	<b>1 921</b>
<b>V. Przychody z lokat netto (I-IV)</b>	<b>6 572</b>	<b>745</b>	<b>1 671</b>
<b>VI. Zrealizowany i niezrealizowany zysk (strata)</b>	<b>-7 693</b>	<b>6 813</b>	<b>5 514</b>
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat, w tym:	84	1 997	39
z tytułu różnic kursowych	85	1 986	425
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat, w tym:	-7 777	4 816	5 475
z tytułu różnic kursowych	2 700	-4 882	-1 281
<b>VII. Wynik z operacji (V+/-VI)</b>	<b>-1 121</b>	<b>7 558</b>	<b>7 185</b>
Wynik z operacji przypadający na CI	-1,50	10,11	9,61
Rozwodniony wynik z operacji przypadający na certyfikat inwestycyjny	-1,50	10,11	9,61

*Artur Czerwoński*  
  
**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 01.01.2013 do 30.06.2013**

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

	30.06.2013	31.12.2012
<b>I. Zmiana wartości aktywów netto</b>	<b>-1 121</b>	<b>7 558</b>
<b>1. Wartość aktywów netto na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego</b>	<b>105 114</b>	<b>97 556</b>
<b>2. Wynik z operacji za okres sprawozdawczy (razem), w tym:</b>	<b>-1 121</b>	<b>7 558</b>
Przychody z lokat netto	6 572	745
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	84	1 997
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat	-7 777	4 816
<b>3. Zmiana w aktywach netto z tytułu wyniku z operacji</b>	<b>-1 121</b>	<b>7 558</b>
<b>4. Dystrybucja dochodów (przychodów) funduszu (razem)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z przychodów z lokat netto	0	0
Ze zrealizowanego zysku ze zbycia lokat	0	0
Z przychodów ze zbycia lokat	0	0
<b>5. Zmiany w kapitale w okresie sprawozdawczym (razem), w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmiana kapitału wpłaconego (powiększenie kapitału z tytułu wydanych CI)	0	0
Zmiana kapitału wypłaconego (zmniejszenie kapitału z tytułu wykupionych CI)	0	0
<b>6. Łączna zmiana aktywów netto w okresie sprawozdawczym (3-4+/-5)</b>	<b>-1 121</b>	<b>7 558</b>
<b>7. Wartość aktywów netto na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>103 993</b>	<b>105 114</b>
<b>8. Średnia wartość aktywów netto w okresie sprawozdawczym</b>	<b>105 355</b>	<b>100 332</b>
<b>II. Zmiana liczby certyfikatów inwestycyjnych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1. Zmiana liczby certyfikatów inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Liczba wydanych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Liczba wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Saldo zmian	0	0
<b>2. Liczba certyfikatów narastająco od początku działalności funduszu, w tym:</b>	<b>747 664</b>	<b>747 664</b>
Liczba wydanych certyfikatów inwestycyjnych	747 664	747 664
Liczba wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Saldo zmian	747 664	747 664
<b>3. Przewidywana liczba certyfikatów inwestycyjnych</b>	<b>747 664</b>	<b>747 664</b>
<b>III. Zmiana wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny</b>	<b>-1,50</b>	<b>10,11</b>
1. Wartość aktywów netto na CI na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	140,59	130,48
2. Wartość aktywów netto na CI na koniec bieżącego okresu sprawozdawczego	139,09	140,59
3. Procentowa zmiana wartości aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	-1,07%	7,75%
4. Minimalna wartość aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	139,03	127,66
data wyceny*	2013-06-28	2012-03-30
5. Maksymalna wartość aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	141,69	140,59
data wyceny	2013-03-28	2012-12-31
6. Wartość aktywów netto na CI według ostatniej wyceny w okresie sprawozdawczym	139,03	140,15
data wyceny	2013-06-28	2012-12-28
7. Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	139,09	140,59
<b>IV. Procentowy udział kosztów funduszu w średniej wartości aktywów netto, w tym:</b>	<b>1,52%</b>	<b>3,94%</b>
Procentowy udział wynagrodzenia dla towarzystwa	1,33%	2,77%
Procentowy udział wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0,00%	0,00%
Procentowy udział opłat dla depozytariusza	0,02%	0,04%
Procentowy udział opłat związanych z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	0,02%	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%

*Artur Czerwoński*  
  
 Prezes Zarządu

*Marcin Bednarek*  
  
 Wiceprezes Zarządu

*Aleksander Mokrzycki*  
  
 Wiceprezes Zarządu

**RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
**BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
 za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013  
 (wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł)

	01.01-30.06.2013	01.01-31.12.2012	01.01-30.06.2012
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej (I - II)</b>	<b>-1 529</b>	<b>-1 626</b>	<b>-489</b>
<b>I Wpływy</b>	<b>178 145</b>	<b>877 032</b>	<b>726 647</b>
Z tytułu posiadanych lokat	530	2 830	2 027
Dywidendy	0	932	820
Odsetki od obligacji	530	1 898	1 206
Z tytułu zbycia składników lokat	177 595	874 053	724 494
Obligacje	20 984	42 400	15 341
Udziały w spółkach z o.o.	0	16	0
Depozyty	156 611	831 638	709 154
Pozostałe	20	150	126
w tym odsetki od lokat i rachunków bankowych	20	147	126
<b>II Wydatki</b>	<b>179 674</b>	<b>878 658</b>	<b>727 137</b>
Z tytułu posiadanych lokat	0	0	0
Z tytułu nabycia składników lokat	178 035	876 967	726 263
Akcje i prawa z nimi związane	3 208	2 108	50
Obligacje	17 856	56 700	30 242
Depozyty	156 971	818 160	695 971
Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla towarzystwa	1 427	1 261	633
Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0	0	0
Z tytułu opłat dla depozytariusza	18	42	17
Z tytułu opłat za prowadzenie rejestru aktywów funduszu	49	49	48
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	12	1
Z tytułu posiadania nieruchomości	0	0	0
Pozostałe	145	326	175
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I - II)</b>	<b>1 421</b>	<b>1 734</b>	<b>701</b>
<b>I Wpływy</b>	<b>1 421</b>	<b>1 734</b>	<b>701</b>
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	1 240	1 399	583
Odsetki	181	334	118
Pozostałe	0	0	0
<b>II Wydatki</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z tytułu wykupienia certyfikatów inwestycyjnych	0	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
<b>C. Skutki zmian kursów wymiany środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D. Zmiana stanu środków pieniężnych netto (A +/- B)</b>	<b>-108</b>	<b>108</b>	<b>211</b>
<b>E. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>109</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>F. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na koniec okresu sprawozdawczego (E +/- D)</b>	<b>1</b>	<b>109</b>	<b>212</b>

*Artur Czerwoński*  
  
 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, począwszy 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, począwszy 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 Funduszami; 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 KDPW i GPW; koszty likwidacji Funduszu. Ponadto Fundusz pokrywa z własnych środków wynagrodzenie Depozytariusza i Sponsora Emisji do wysokości 0,3% WAN w skali roku, wynagrodzenie animatora dbającego o płynność certyfikatów na rynku giełdowym, wydatki i koszty związane z badaniem i wyceną aktywów spełniających kryteria Portfela Inwestycji Docelowych oraz usługami doradczymi i pośrednictwa związanymi z nabywaniem i zbywaniem aktywów Portfela Inwestycji Docelowych do wysokości 1% WAN w skali roku, koszty związane z wykonywaniem okresowych wycen Aktywów Funduszu, w szczególności wycen spółek, o ile koszty te nie zostały poniesione przez spółki, których akcje lub udziały stanowią przedmiot lokat Funduszu - do wysokości 1% (słownie: jeden procent) WAN w skali roku.

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, przeliczana jest według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP.

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



Aktualizacja rynków głównych jest przeprowadzana pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego z uwzględnieniem wolumenu obrotu na rynkach aktywnych, na których notowany był dany instrument w miesiącu poprzednim, przy czym wybierany jest ten rynek, na którym wolumen obrotu był największy. Bloomberg Generic (BGN) i Bloomberg Fair Value (BFV) nie są rynkami aktywnymi. Pojęcie rynku aktywnego interpretowane jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Dla instrumentów nabytych w trakcie danego miesiąca procedura wyznaczania rynku i kursu pierwszy raz jest realizowana na dzień rejestracji instrumentu wycenie.

Dodatkowo stosowany jest następujący algorytm:

1. Wyznacza się rynki aktywne, na których notowany jest dany instrument, w tym:

- a) dla krajowych instrumentów udziałowych dla funduszu, który ma w statucie zapisane odniesienie do indeksu WIG- ze względu na prowadzoną przez fundusz politykę inwestycyjną - rynek główny ustalany jest na podstawie tych rynków aktywnych, które są brane pod uwagę przy ustalaniu indeksu WIG;
- b) dla pozostałych krajowych instrumentów udziałowych wybór dokonuje się spośród rynków aktywnych, na których jest notowany dany instrument w oparciu o dane z rynku BONDSPOT, GPW w Warszawie oraz inne rynki aktywne dla danego papieru, w oparciu o dane z serwisu Bloomberg;
- c) dla krajowych instrumentów dłużnych wybór rynku głównego opiera się na rynkach aktywnych obejmujących BONDSPOT i GPW w Warszawie, w przypadku braku wolumenu obrotu na każdym z tych rynków, na którym dany instrument jest notowany, jako rynek główny wyznaczany jest Bloomberg Generic (BGN), a w przypadku braku Bloomberg Generic - Bloomberg Fair Value (BFV);
- d) dla zagranicznych instrumentów udziałowych wybór rynku głównego dokonuje się spośród rynków aktywnych, na których jest notowany dany instrument w oparciu o dane z serwisu Bloomberg;
- e) dla zagranicznych instrumentów dłużnych rynek główny ustala się spośród rynków aktywnych, na których jest notowany dany instrument w oparciu o dane z serwisu Bloomberg; w przypadku braku wolumenu obrotu na każdym z tych rynków na którym dany instrument jest notowany, jako rynek główny wyznaczany jest BGN, a w przypadku braku BGN - BFV.

2. Jeżeli instrument był notowany przynajmniej przez jeden dzień na jakimkolwiek rynku aktywnym w rozumieniu punktu 1 w miesiącu poprzedzającym uruchomienie procedury aktualizacji rynków głównych, pod uwagę brany jest wolumen obrotów z miesiąca poprzedzającego datę uruchomienia procedury aktualizacji rynków wyceny dla poszczególnych rynków.

Jeżeli instrument w miesiącu poprzedzającym datę uruchomienia procedury aktualizacji rynków głównych nie był notowany na żadnym z rynków aktywnych w rozumieniu punktu 1, a jednocześnie na dzień uruchomienia procedury aktualizacji rynków głównych jest notowany na rynku/ach aktywnych, - pod uwagę brany jest wolumen obrotów z dnia uruchomienia procedury aktualizacji rynków głównych. W takim przypadku procedura wyboru rynku głównego jest przeprowadzana codziennie do czasu zakończenia danego miesiąca kalendarzowego. Począwszy od kolejnego miesiąca wybór rynku przeprowadzany jest w oparciu o pkt. 1 i 2.

W sytuacji, kiedy przy okazji badania rynków głównych na początku miesiąca na kilku rynkach zagranicznych jednocześnie występuje taki sam wolumen obrotów dla danego papieru wartościowego, za podstawę przyjmowany jest rynek, który był wybrany jako główny w miesiącu poprzednim. Akceptowalne są odchylenia na kursach składników lokat posiadanych przez Fundusz i Depozytariusza w danym dniu wyceny.

Dopuszczalna jest następująca wartość bezwzględna różnicy cen:

- 0,25 % dla obligacji oraz bonów skarbowych,
- 1,00 % dla akcji.

Jeżeli różnice zawierają się w ustalonych przedziałach to do wyceny przyjmuje się kurs Towarzystwa.

## 2. Opis wprowadzonych zmian stosowanych zasad rachunkowości

Nie wprowadzono zmian stosowanych zasad rachunkowości Funduszu.

Sprawozdanie finansowe Funduszu za bieżący okres sprawozdawczy zostało sporządzone zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych.

Informacje zawarte w sprawozdaniach finansowych wykazuje się w tysiącach złotych, z wyjątkiem WAN/CI. Fundusz prezentuje wartości w zaokrągleniu do jedności.

**NOTA 2 - NALEŻNOŚCI FUNDUSZU**  
**BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
**na dzień 30.06.2013**

	30.06.2013	31.12.2012
Z tytułu zbytych lokat	0	0
Z tytułu instrumentów pochodnych	0	0
Z tytułu wydanych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Z tytułu dywidend	8 201	1 500
Z tytułu odsetek	1 146	775
Z tytułu posiadanych nieruchomości, w tym czynszów	0	0
Z tytułu udzielonych pożyczek	5 931	6 786
Pozostałe	0	0
	<b>15 278</b>	<b>9 061</b>

**NOTA 3 - ZOBOWIĄZANIA FUNDUSZU**  
**BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
**na dzień 30.06.2013**

	30.06.2013	31.12.2012
Z tytułu nabytych aktywów	600	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	2 254	2 247
Pozostałe zobowiązania	0	0
	<b>2 854</b>	<b>2 247</b>

**NOTA 4 - ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**  
**BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
**na dzień 30.06.2013**

I. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH NA RACHUNKACH BANKOWYCH	Waluta	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys. na 30.06.2012	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys. na 30.06.2012	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys. na 31.12.2012	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys. na 31.12.2012
<b>I. Banki:</b>					
1. BANK BPH S.A.	PLN	1	1	109	109

II. ŚREDNI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM POZIOM ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH UTRZYMYWANYCH W CELU ZASPOKOJENIA BIEŻĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ	Waluta	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys. na 30.06.2012	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys. na 30.06.2012	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys. na 31.12.2012	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys. na 31.12.2012
<b>II. Średni w okresie sprawozdawczym poziom środków pieniężnych:</b>					
1. BANK BPH S.A.	PLN	4	4	8	8

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 30.06.2013**

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 stałokuponowe i dyskontowe	39 850	37,30
<b>Suma</b>		<b>39 850</b>	<b>37,30</b>

b) Aktywa obciążone ryzykiem przepływów pieniężnych

Kategoria bilansowa	Rodzaj aktywów	Wartość w tys. zł.	Udział w aktywach (%)
Lokaty notowane na aktywnym rynku	Papiery dłużne zmiennokuponowe	0	0
Lokaty nienotowane na aktywnym rynku		8 659	8,10
<b>Suma</b>		<b>8 659</b>	<b>8,10</b>

c) Suma a) i b): wartość 48 509 tys. zł, udział w aktywach 45,40%

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	48 509	45,40
<b>Suma</b>		<b>48 509</b>	<b>45,40</b>

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

Na dzień 30 czerwca 2013 roku wysokość udzielonych pożyczek wynosiła 5 931 tys. zł ( 1 370 tys. Euro) co stanowi 5,55 % wartości aktywów funduszu.

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 2013 roku wynosiła 36 mln EUR. Ponadto fundusz zakupił obligacje emitowane przez spółki celowe denominowane w EUR. Wartość portfela obligacji na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiła 48 509 tys. zł. (11 205 tys. EUR) co stanowi 45,40% 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 nie wypełnienie zobowiązań na dzień bilansowy	Poziom obciążenia aktywów i zobowiązań ryzykiem walutowym	Wskazanie kategorii lokat obciążonych ryzykiem walutowym
umiarkowany	obligacje emitowane przez spółki celowe	obligacje emitowane przez spółki celowe	umiarkowany	obligacje emitowane przez spółki celowe	brak	wysoki	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. uchwałą z dnia 31 lipca 2013 r. przyjął do stosowania politykę zarządzania ryzykiem.

**NOTA 6 - INSTRUMENTY POCHODNE**  
**BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
**na dzień 30.06.2013**

Na dzień bilansowy w portfelu Funduszu nie było instrumentów pochodnych

**na dzień 31.12.2012**

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 30.06.2013**

	30.06.2013	31.12.2012
	Wartość na dzień bilansowy w tys. zł	Wartość na dzień bilansowy w tys. zł
<b>I. Transakcje przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu, w tym:</b>	0	0
1. Transakcje, w wyniku których następuje przeniesienie na fundusz praw własności i ryzyk	0	0
2. Transakcje, w wyniku których nie następuje przeniesienie na fundusz praw własności i ryzyk	0	0
<b>II. Transakcje przy zobowiązaniu się funduszy do odkupu, w tym:</b>	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
<b>III. Należności z tytułu papierów wartościowych pożyczonych od funduszu w trybie przepisów rozporządzenia o pożyczkach papierów wartościowych</b>	0	0
<b>IV. Zobowiązania z tytułu papierów wartościowych pożyczonych przez fundusz w trybie przepisów rozporządzenia o pożyczkach papierów wartościowych</b>	0	0

**NOTA 8 - KREDYTY I POŻYCZKI**  
**BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
na dzień 30.06.2013

<b>I. ZACIĄGNIĘTE I WYKORZYSTANE PRZEZ FUNDUSZ KREDYTY I POŻYCZKI PIENIĘŻNE W KWOCIE STANOWIĄCEJ, NA DZIEŃ ICH WYKORZYSTANIA WIĘCEJ NIŻ 1% WARTOŚCI AKTYWÓW FUNDUSZU</b>
W okresie sprawozdawczym Fundusz nie zaciągał kredytów ani pożyczek przekraczających 1% wartości aktywów funduszu.

<b>I. UDZIELONE PRZEZ FUNDUSZ POŻYCZKI PIENIĘŻNE W KWOCIE STANOWIĄCEJ, NA DZIEŃ ICH UDZIELANIA WIĘCEJ NIŻ 1% WARTOŚCI AKTYWÓW FUNDUSZU</b>									
Nazwa podmiotu	Siedziba	Kwota kredytu/pożyczki w chwili zaciągnięcia					Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		tys.	kwota w walucie	jednostka	waluta	procentowy udział w aktywach			
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowa Akcyjna	Warszawa	5 601,00	1 370 000,00	tys	EUR	5,24	4,50	2015-11-30	pożyczka do spółki celowej

na dzień 31.12.2012

<b>I. ZACIĄGNIĘTE I WYKORZYSTANE PRZEZ FUNDUSZ KREDYTY I POŻYCZKI PIENIĘŻNE W KWOCIE STANOWIĄCEJ, NA DZIEŃ ICH WYKORZYSTANIA WIĘCEJ NIŻ 1% WARTOŚCI AKTYWÓW FUNDUSZU</b>
W okresie sprawozdawczym Fundusz nie zaciągał kredytów ani pożyczek przekraczających 1% wartości aktywów funduszu.

<b>I. UDZIELONE PRZEZ FUNDUSZ POŻYCZKI PIENIĘŻNE W KWOCIE STANOWIĄCEJ, NA DZIEŃ ICH UDZIELANIA WIĘCEJ NIŻ 1% WARTOŚCI AKTYWÓW FUNDUSZU</b>									
Nazwa podmiotu	Siedziba	Kwota kredytu/pożyczki w chwili zaciągnięcia					Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		tys.	kwota w walucie	jednostka	waluta	procentowy udział w aktywach			
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowa Akcyjna	Warszawa	6 796	1 660 000,00	tys	EUR	6,32	4,50	2015-11-30	pożyczka do spółki celowej



NOTA-9 WALUTY I RÓŻNICE KURSOWE

BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2

na dzień 30.06.2013

(wyrażone w tys.)

I. WALUTOWA STRUKTURA POZYCJI BILANSU	jednostka	waluta	30.06.2013
I. Aktywa	w tys.	PLN	55 585
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	48 509
w walucie obcej	w tys.	EUR	11 205
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	48 509
5. Należności	w tys.	PLN	7 076
Z tyt. udzielonych pożyczek	w tys.	PLN	5 934
w walucie obcej	w tys.	EUR	1 371
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	5 934
Z tytułu odsetek	w tys.	PLN	1 142
w walucie obcej	w tys.	EUR	264
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	1 142
II. Zobowiązania	w tys.	PLN	0

II. DODATNIE I UJEMNE RÓŻNICE KURSOWE W PRZEKROJU LOKAT FUNDUSZU

Składniki lokat	Dodatnie różnice kursowe		Ujemne różnice kursowe	
	Zrealizowane	Niezrealizowane	Zrealizowane	Niezrealizowane
Dłużne papiery wartościowe	85	1 732	0	0

III. ŚREDNI KURS WALUTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO WYLICZANY PRZEZ NBP, Z DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	kurs w stosunku do zł	waluta
2013-06-28	4,3292	EUR

**NOTA-10 DOCHODY I ICH DYSTRYBUCJA**  
**BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
**na dzień 30.06.2013**

ZREALIZOWANY I NIEZREALIZOWANY ZYSK (STRATA) ZE ZBYCIA LOKAT	30.06.2013		31.12.2012	
	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	84	-7 777	1 997	4 816
Dłużne papiery wartościowe	84	2 698	1 986	-1 001
Nieruchomości	0	0	0	0
Pozostałe	0	0	0	0
	84	-7 777	1 997	4 816

WYPŁACONE DOCHODY FUNDUSZU	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
Wyplacone przychody z lokat:	0
Wyplacony 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**  
**8PH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2**  
**na dzień 30.06.2013**

	30.06.2013	31.12.2012
<b>I. KOSZTY POKRYWANE PRZEZ TOWARZYSTWO</b>	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
	0	0
<b>II. WYNAGRODZENIE DLA TOWARZYSTWA</b>	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
Część stała wynagrodzenia	1 400	2 781
Część wynagrodzenia uzależniona od wyników funduszu	0	0
<b>III. KOSZTY FUNDUSZU AKTYWÓW NIEPUBLICZNYCH ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO ZE ZBYTYMI LOKATAMI</b>	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
(zbyty składnik lokat)	0	0
(koszty związane ze zbytem 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, uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym**

Po dniu bilansowym nie zarejestrowano żadnych znaczących zdarzeń, które wymagałyby ujęcia w sprawozdaniu.

**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 24.12.2007 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**

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

Obligacje	84
<b>Zrealizowany zysk (strata) – razem</b>	<b>84</b>

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

Akcje	-10 483
Obligacje	2 698
Udziały w spółkach z o.o.	8
<b>Wzrost/Spadek niezrealizowanego zysku (straty) – razem</b>	<b>-7 777</b>

**Dane dotyczące podatków i opłat**

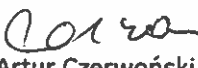
Dochody Funduszu z tytułu obrotu papierami wartościowymi na rynku krajowym nie podlegają opodatkowaniu.

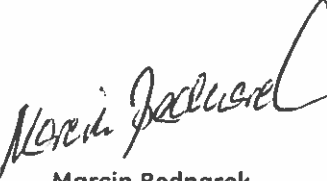
W okresie sprawozdawczym prowizja maklerska wyniosła 0 tys. zł.

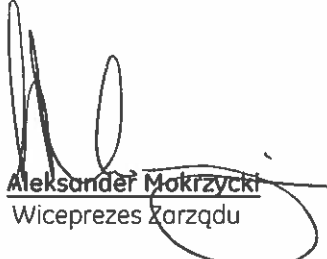
Fundusz może wykupywać Certyfikaty Inwestycyjne po ogłoszeniu przez Fundusz zamiaru dokonania wykupu Certyfikatów Inwestycyjnych.

Decyzja o wykupie Certyfikatów nie może być podjęta wcześniej niż po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Funduszu za piąty rok obrotowy. Dotychczas Fundusz nie ogłosił takiego zamiaru.

Warszawa, 30 sierpnia 2013 r.

  
**Artur Czerwoński**  
Prezes Zarządu

  
**Marcin Bednarek**  
Wiceprezes Zarządu

  
**Aleksander Makrzycki**  
Wiceprezes Zarządu

# BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA OKRES

od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 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 146 poz. 1546).

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.

Decyzja o wykupie Certyfikatów nie może być podjęta wcześniej niż po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Funduszu za piąty rok obrotowy. Dotychczas Fundusz nie ogłosił takiego zamiaru.

### **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) wierzycelności 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 pkt b);
- e) wierzycelności, 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 wynosił 85,24%.

Aktywa netto Funduszu na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wynosiły 103 993 tys. zł. Wynik z operacji za bieżący okres sprawozdawczy był ujemny i wyniósł 1 121 tys. zł. Wartość certyfikatu inwestycyjnego Funduszu wyniosła 139,09 zł. co oznacza spadek o 1,07% w okresie sprawozdawczym.

#### **Nieruchomości będące w posiadaniu spółek celowych na dzień 30 czerwca 2013 r.:**

- Budynek biurowy Rodan przy ul. Puławskiej w Warszawie o powierzchni całkowitej 2 011 m<sup>2</sup>, w pełni wynajęty;
- Obiekt magazynowo-biurowy położony w Warszawie przy ul. Działkowej 115 o łącznej powierzchni magazynowej ponad 5 000 m<sup>2</sup> z zapleczem biurowym 1 789 m<sup>2</sup>. Obiekt jest w całości wynajęty;
- Budynek biurowy położony w Krakowie przy ul. Powstańców Śląskich o powierzchni ok. 6 000 m<sup>2</sup>. Całość oferowanej powierzchni jest przedmiotem najmu.
- Obiekt magazynowo-biurowy położony w Warszawie przy ul. Działkowej 115A o łącznej powierzchni użytkowej ponad 9,5 tys. m<sup>2</sup>, położony na działce o powierzchni 16,5 tys. m<sup>2</sup>. Całość powierzchni oferowanej w kompleksie jest przedmiotem najmu.

#### **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 nieubezpieczalne 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 z 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 wierzycelności 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 wierzycelności 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, obciążone 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 którejkolwiek 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 miesięcy 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 reprivatyzacyjnych 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 nieruchomością

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 przykładać 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 2013 roku skład Zarządu Towarzystwa był następujący:

**Artur Czerwoński** – Prezes Zarządu  
**Marcin Bednarek** – Wiceprezes Zarządu  
**Aleksander Mokrzycki** – Wiceprezes Zarządu

Na dzień 30 czerwca 2013 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 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. (dawniej Deloitte Audyt Sp. z o.o.), której przedmiotem jest badanie roczne oraz półroczny przegląd sprawozdań finansowych Funduszu.

Fundusz udzielił spółce celowej FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowo Akcyjna pożyczki pieniężnej. Na dzień 30 czerwca 2013 roku wysokość udzielonej pożyczki wynosiła 1 370 tys. EUR (5 601 tys. zł.) co stanowi 5,24 % wartości aktywów funduszu.

Warszawa, 30 sierpnia 2013 r.

  
Artur Czerwoński  
Prezes Zarządu

  
Marcin Bednarek  
Wiceprezes Zarządu

  
Aleksander Mokrzycki  
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.

## OŚWIADCZENIE DEPOZYTARIUSZA

Bank BPH S.A. wypełniając obowiązki Depozytariusza dla **BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2** potwierdza, iż dane dotyczące stanów aktywów funduszu, w tym w szczególności aktywów zapisanych na rachunkach pieniężnych i rachunkach papierów wartościowych oraz pożytków z tych aktywów wynikających, zawarte w sprawozdaniu finansowym funduszu sporządzanym na dzień 30 czerwca 2013 roku za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku są zgodne ze stanem faktycznym.

Bank BPH Spółka Akcyjna  
Dyrektor  
Biuro Powiernicze  
  
Piotr Domański

14287

