

29 sierpnia 2014 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 2014 roku.

Na dzień 30 czerwca 2014 roku wartość aktywów netto Funduszu wyniosła 101 mln PLN, natomiast łączna wartość aktywów netto wszystkich funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA wyniosła 3,0 mld PLN.

Wartość aktywów netto na jednostkę uczestnictwa Funduszu wzrosła w okresie sprawozdawczym o 0,66%.

Łączna wartość portfela nieruchomości Funduszu została określona na koniec czerwca 2014 roku, na kwotę 205,5 mln złotych. W oparciu o wycenę certyfikatów inwestycyjnych przeprowadzoną na dzień 30 czerwca 2014 roku stopa zwrotu osiągnięta od początku działalności Funduszu wyniosła 37,73%.

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 przy ul. Puławskiej o powierzchni użytkowej 2 000 m².
- Nowoczesny obiekt magazynowo-biurowy położony w Warszawie przy ul. Działkowej 115 o łącznej powierzchni ok. 7 000 m².
- Nowoczesny budynek biurowy klasy B+ położony w Krakowie przy ul. Powstańców Śląskich, oferujący łącznie ok. 6 000 m² powierzchni biurowej.
- Obiekt magazynowo-biurowy położony w Warszawie przy ul. Działkowej 115A w Warszawie o łącznej powierzchni użytkowej ponad 9,5 tys. m².
- Dwa obiekty magazynowo-biurowe położone przy ul. Działkowej 121 w Warszawie oferujące łącznie ponad 12,5 tys. m².
- 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 2015 roku.

Informujemy jednocześnie, iż w dniu 23 maja 2014 roku Towarzystwo dokonało publikacji na stronie internetowej BPH TFI zmian Statutu Funduszu dotyczących zmiany czasu trwania Funduszu, z

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

tel.: +48 22 538 97 99
faks: +48 22 538 97 98
e-mail: info@bphftfi.pl
internet: 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:
Piotr Karnkowski

Wiceprezes Zarządu:
Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu:
Aleksander Makrzycki



BPH TFI
grupa GE Capital

nieokreślonego na czas określony. Data rozpoczęcia likwidacji Funduszu zgodnie z powyższymi zmianami została ustalona na dzień 29 grudnia 2015 r.

W ocenie Towarzystwa, wobec istnienia uzasadnionych i udokumentowanych przesłanek ekonomicznych i biznesowych, zmiany Statutu Funduszu przeprowadzone zostały z zachowaniem naczelnej zasady polityki inwestycyjnej Funduszu, tj. dyrektywy działania w interesie uczestników funduszu inwestycyjnego.

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 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@bphtfi.pl
Internet: www.bphtfi.pl

KRS 000002970
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:
Piotr Karnkowski

Wiceprezes Zarządu:
Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu:
Aleksander Mokrzycki

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, 29 sierpnia 2014 roku

BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 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 2014 roku o wartości 98 102 tys. zł, w tabeli głównej oraz w tabelach uzupełniających i dodatkowych,
- Bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2014 roku wykazujący aktywa netto w wysokości 100 919 tys. zł,
- Rachunek wyniku z operacji za okres od 1 stycznia 2014 do 30 czerwca 2014 roku wykazujący dodatni wynik z operacji w wysokości 659 tys. zł,
- Zestawienie zmian w aktywach netto,
- Rachunek przepływów pieniężnych,
- Noty objaśniające,
- Informację dodatkową.

Warszawa, 29 sierpnia 2014 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, dalej zwany Funduszem, działa zgodnie z ustawą z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 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 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku. Dniem bilansowym jest 30 czerwca 2014 roku.

Kontynuacja działalności

Poniższe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Fundusz w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy.

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.

Wskazanie podmiotu, który przeprowadził przegląd sprawozdania finansowego

Przegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 do 30 czerwca 2014 roku został przeprowadzony, na podstawie zawartej umowy o przegląd 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.

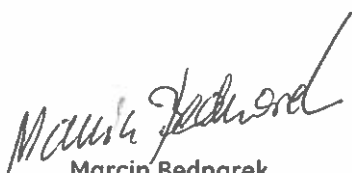
Wskazanie emisji certyfikatów inwestycyjnych

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

Warszawa, 29 sierpnia 2014 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 30.06.2014
 (wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł)

	30.06.2014			31.12.2013		
	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	30 939	43 101	40,69	29 552	41 957	40,32
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	52 952	52 665	49,72	53 162	52 877	50,81
Instrumenty pochodne	0	0	0,00	0	0	0,00
Udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością	150	125	0,12	150	87	0,08
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	1 211	1 211	1,14	26	26	0,02
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	1 000	1 000	0,94	1 082	1 082	1,04

Piotr Karnkowski

 Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

 Wiceprezes Zarządu

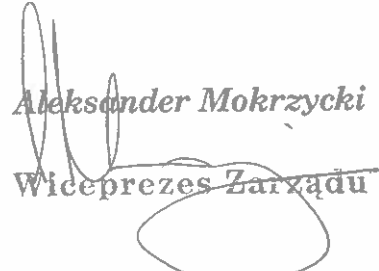
Aleksander Mokrzycki

 Wiceprezes Zarządu

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - AKCJE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2014

	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
Akcje			310 600		30 939	43 101	40,69
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	130 500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	12 927	9 408	8,88
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	11 500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	1 150	4 800	4,53
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 4 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	11 500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	1 150	4 808	4,54
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	22	0,02
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	22	0,02
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	26	0,02
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	21	0,02
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	21	0,02
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	21	0,02
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 14 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	149 100	RZECZPOSPOLITA POLSKA	14 911	23 814	22,48
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	50	38	0,04
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 16 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	50	38	0,04
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 17 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	50	38	0,04
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 18 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	50	25	0,02

TABELA UZUPELNIAJĄCA – DŁUŻNE PAPIERY WARTOŚCIOWE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2014

	Rodzaj rynku	Nazwa rynku	Emisient	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 6 Spółka Komandytowo-Akcyjna Sema D	Nie notowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-01-31	stałe 4,00	208 045,00	27	5 691	5 617	5,30
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna Sema E	Nie notowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-01-31	stałe 4,00	208 045,00	27	5 691	5 617	5,30
Bony skarbowe	nie dotyczy										
Bony pieniężne	nie dotyczy										
Inne	nie dotyczy										
O terminie wykupu powyżej 1 roku:											
Obligacje											
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka Komandytowo-Akcyjna Sema I	Nie notowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2014-12-15	stałe 6,50	10 000,00	13	130	130	0,12
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna Sema F	Nie notowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-15	stałe 6,50	100 000,00	25	2 500	2 500	2,36
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo-Akcyjna Sema A	Nie notowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-15	stałe 4,00	20 804,50	5	106	104	0,10
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna Sema D	Nie notowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-15	stałe 4,00	208 045,00	4	833	832	0,79
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna Sema E	Nie notowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-15	stałe 4,00	41 609,00	5	209	208	0,20
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 18 Spółka Komandytowo-Akcyjna Sema A	Nie notowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 18 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2018-12-15	stałe 4,00	208 045,00	49	10 260	10 194	9,62
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna Sema L	Nie notowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2018-12-15	stałe 4,00	208 045,00	69	14 036	14 355	13,55
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 8 Spółka Komandytowo-Akcyjna Sema B	Nie notowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 8 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2022-12-31	stałe 4,00	1 040 225,00	5	5 313	5 201	4,91
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna Sema G	Nie notowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2022-12-31	stałe 4,00	208 045,00	14	2 975	2 913	2,75
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka Komandytowo-Akcyjna Sema B	Nie notowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2031-12-31	zmienne 2,207	416 090,00	12	4 808	4 993	4,71
Bony skarbowe	nie dotyczy										
Bony pieniężne	nie dotyczy										
Inne	nie dotyczy										

Wszystkie obligacje są denominowane w euro. Wartość nominalna jest podana w PLN po przeliczeniu wg. średniego kursu NBP z dnia 30 czerwca 2014

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - UDZIAŁY W SPÓŁKACH Z O.O.
 BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Zamkniętego Nieruchomości 2
 na dzień 30.06.2014

	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	125	0,12
FSN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	Rzeczpospolita Polska	1 500	150	125	0,12

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - DEPOZYTY
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2014

	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
W walutach państw należących do OECD									
						1 211		1 211	1,14
O/N 1D 2014-07-01	Bank BPH S.	RZECZPOSPOLITA POLSKA	PLN	stałe 2,1	1 211 000,00	1 211	1 211 000,00	1 211	1,14
W walutach państw nienależących do OECD									
nie dotyczy									

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - INNE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2014

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
zapis na akcje FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 spółka komandytowo-akcyjna seria C	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 spółka komandytowo-akcyjna	Rzeczpospolita Polska	brak	10 000	1 000	1 000	0,94

BILANS
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2014

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

	30.06.2014	31.12.2013
I. Aktywa	105 931	104 072
1) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty-razem	0	1
2) Należności razem	7 799	8 042
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	98 102	96 029
Dłużne papiery wartościowe	52 665	52 877
6) Nieruchomości	0	0
7) Pozostałe aktywa	30	0
II. Zobowiązania	5 012	3 812
III. Aktywa netto (I-II)	100 919	100 260
IV. Kapitał funduszu	73 271	73 271
Kapitał wpłacony	73 271	73 271
Kapitał wypłacony (wielkość ujemna)	0	0
V. Dochody zatrzymane	15 797	15 000
Zakumulowane, nierozdysponowane przychody z lokat netto	12 524	13 117
Zakumulowany, nierozdysponowany zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	3 273	1 883
VI. Wzrost (spadek) wartości lokat w odniesieniu do ceny nabycia	11 851	11 989
VII. Kapitał funduszu i zakumulowany wynik z operacji (IV+V+/-VI)	100 919	100 260
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	134,98	134,10
Przewidywana liczba certyfikatów inwestycyjnych	747 664	747 664
Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	134,98	134,10

Piotr Karnkowski

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 30.06.2014

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

	01.01-30.06.2014	01.01-31.12.2013	01.01-30.06.2013
I. Przychody z lokat	1 012	10 683	8 172
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0	8 449	6 701
Przychody odsetkowe; w tym:	968	1 997	1 037
Odsetki od depozytów i rachunków bankowych	0	27	20
Odsetki - pożyczki	13	201	154
Odpis dyskonta, odsetki od obligacji	955	1 769	863
Przychody związane z posiadaniem nieruchomości	0	0	0
Dodatnie saldo różnic kursowych	44	237	434
Pozostałe	0	0	0
II. Koszty funduszu	1 605	3 274	1 600
1) Wynagrodzenie dla towarzystwa	1 384	2 818	1 400
2) Wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0	0	0
3) Opłaty dla depozytariusza	29	50	24
4) Opłaty związane z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	25	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	1	8	0
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	0	0
13) Pozostałe	166	348	151
III. Koszty pokrywane przez towarzystwo	0	0	0
IV. Koszty funduszu netto (II-III)	1 605	3 274	1 600
V. Przychody z lokat netto (I-IV)	-593	7 409	6 572
VI. Zrealizowany i niezrealizowany zysk (strata)	1 252	-12 263	-7 693
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat, w tym:	1 390	-64	84
z tytułu różnic kursowych	108	63	85
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat, w tym:	-139	-12 199	-7 777
z tytułu różnic kursowych	-1	706	2 700
VII. Wynik z operacji (V+/-VI)	659	-4 854	-1 121
Wynik z operacji przypadający na CI	0,88	-6,49	-1,50
Rozwodniony wynik z operacji przypadający na certyfikat inwestycyjny	0,88	-6,49	-1,50

Piotr Karnkowski

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 30.06.2014

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

	31.12.2013	31.12.2013
I. Zmiana wartości aktywów netto	659	-4 854
1. Wartość aktywów netto na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	100 261	105 114
2. Wynik z operacji za okres sprawozdawczy (razem), w tym:	659	-4 854
Przychody z lokat netto	-593	7 409
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	1 390	-64
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat	-139	-12 199
3. Zmiana w aktywach netto z tytułu wyniku z operacji	659	-4 854
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:	0	0
Zmiana kapitału wpłaconego (powiększenie kapitału z tytułu wydanych CI)	0	0
Zmiana kapitału wypłaconego (zmniejszenie kapitału z tytułu wykupionych CI)	0	0
6. Łączna zmiana aktywów netto w okresie sprawozdawczym (3-4+/-5)	659	-4 854
7. Wartość aktywów netto na koniec okresu sprawozdawczego	100 919	100 260
8. Średnia wartość aktywów netto w okresie sprawozdawczym	101 044	104 627
II. Zmiana liczby certyfikatów inwestycyjnych	0	0
1. Zmiana liczby certyfikatów inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym:	0	0
Liczba wydanych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Liczba wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Saldo zmian	0	0
2. Liczba certyfikatów narastająco od początku działalności funduszu, w tym:	747 664	747 664
Liczba wydanych certyfikatów inwestycyjnych	747 664	747 664
Liczba wykupionych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Saldo zmian	747 664	747 664
3. Przewidywana liczba certyfikatów inwestycyjnych	747 664	747 664
III. Zmiana wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	0,88	-6,49
1. Wartość aktywów netto na CI na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	134,10	140,59
2. Wartość aktywów netto na CI na koniec bieżącego okresu sprawozdawczego	134,98	134,10
3. Procentowa zmiana wartości aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	0,66%	-4,62%
4. Minimalna wartość aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	134,98	134,10
data wyceny*	2014-06-30	2013-12-31
5. Maksymalna wartość aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	135,63	141,69
data wyceny	2014-03-31	2013-03-28
6. Wartość aktywów netto na CI według ostatniej wyceny w okresie sprawozdawczym	134,98	134,65
data wyceny	2014-06-30	2013-12-30
7. Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	134,98	134,10
IV. Procentowy udział kosztów funduszu w średniej wartości aktywów netto, w tym:	1,59%	3,13%
Procentowy udział wynagrodzenia dla towarzystwa	1,37%	2,69%
Procentowy udział wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0,00%	0,00%
Procentowy udział opłat dla depozytariusza	0,03%	0,05%
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%

Piotr Karnkowski

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
 za okres od 01.01 do 30.06.2014
 (wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł)

	01.01-30.06.2014	01.01-31.12.2013	01.01-30.06.2013
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej (I - II)	-1 026	-6 338	-1 529
I Wpływy	6 778	271 997	178 145
Z tytułu posiadanych lokat	230	5 130	530
Dywidendy	100	3 951	0
Odsetki od obligacji	130	1 179	530
Z tytułu zbycia składników lokat	6 548	266 840	177 595
Obligacje	3 309	17 179	20 984
Depozyty	3 239	249 661	156 611
Pozostałe	0	27	20
w tym odsetki od lokat i rachunków bankowych	0	27	20
II Wydatki	7 804	278 335	179 674
Z tytułu posiadanych lokat	0	0	0
Z tytułu nabycia składników lokat	7 519	276 476	178 035
Akcje i prawa z nimi związane	150	6 658	3 208
Obligacje	2 945	20 234	17 856
Depozyty	4 424	249 584	156 971
Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla towarzystwa	3	1 430	1 427
Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0	0	0
Z tytułu opłat dla depozytariusza	24	49	18
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	1	8	0
Z tytułu posiadania nieruchomości	0	0	0
Pozostałe	207	322	145
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I - II)	1 025	6 230	1 421
I Wpływy	1 025	6 230	1 421
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	1 002	6 010	1 240
Odsetki	23	220	181
Pozostałe	0	0	0
II Wydatki	0	0	0
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
C. Skutki zmian kursów wymiany środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	0	0	0
D. Zmiana stanu środków pieniężnych netto (A +/- B)	-1	-108	-108
E. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na początek okresu sprawozdawczego	1	109	109
F. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na koniec okresu sprawozdawczego (E +/- D)	0	1	1

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 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 w 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.

NOTA 2 - NALEŻNOŚCI FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2014

	30.06.2014	31.12.2013
Z tytułu zbytych lokat	0	0
Z tytułu instrumentów pochodnych	0	0
Z tytułu wydanych certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Z tytułu dywidend	5 897	5 998
Z tytułu odsetek	1 901	1 049
Z tytułu posiadanych nieruchomości, w tym czynszów	0	0
Z tytułu udzielonych pożyczek	0	995
Pozostałe	0	0
	7 799	8 042

NOTA 3 - ZOBOWIĄZANIA FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2014

	30.06.2014	31.12.2013
Z tytułu nabytych aktywów	0	150
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	5 012	3 662
Pozostałe zobowiązania	0	0
	5 012	3 812

NOTA 4 - ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2014

	Waluta	30.06.2014		31.12.2013	
		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. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH NA RACHUNKACH BANKOWYCH					
I. Banki:					
1. BANK BPH S.A.	PLN	0	0	1	1
II. ŚREDNI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM POZIOM ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH UTRZYMYWANYCH W CELU ZASPOKOJENIA BIEŻĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ					
II. Średni w okresie sprawozdawczym poziom środków pieniężnych:					
1. BANK BPH S.A.	PLN	0	0	2	2
III. EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH					
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 stało-kuponowe i dyskontowe	47 672	45,00
Suma		47 672	45,00

b) Aktywa obciążone ryzykiem przepływów pieniężnych

Kategoria bilansowa	Rodzaj aktywów	Wartość w tys. zł.	Udział w aktywach (%)
Lokaty notowane na aktywnym rynku	Papiery dłużne zmienno-kuponowe	0	0
Lokaty nienotowane na aktywnym rynku		4 993	4,71
Suma		4 993	4,71

c) Suma a) i b): wartość 52 665 tys. zł, udział w aktywach 49,71%

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	52 665	49,71
Suma		52 665	49,71

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

Na dzień 30 czerwca 2014 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 2014 roku wynosiła 49,3 mln EUR. Ponadto fundusz zakupił obligacje emitowane przez spółki celowe denominowane w EUR. Wartość portfela obligacji na dzień 30 czerwca 2014 roku wynosiła 50 034 tys. zł. (12 025 tys. EUR) co stanowi 47,23% 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
umiarkowany	obligacje emitowane przez spółki celowe	obligacje emitowane przez spółki celowe	umiarkowany	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. uchwałą 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 30.06.2014

Na dzień bilansowy w portfelu Funduszu nie było instrumentów pochodnych

na dzień 31.12.2013

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 30.06.2014

	30.06.2014	31.12.2013
	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	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
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 30.06.2014

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.

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie udzielał pożyczek pieniężnych.

na dzień 31.12.2013

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.

I. UDZIELONE PRZEZ FUNDUSZ POŻYCZKI PIENIĘŻNE W KWOCIE STANOWIĄCEJ, NA DZIEŃ ICH UDZIELANIA WIĘCEJ NIŻ 1% WARTOŚCI AKTYWÓW FUNDUSZU

Nazwa podmiotu	Siedziba	Kwota kredytu/pożyczki w chwili zaciągnięcia				Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	
		tys.	kwota w walucie	jednostka	waluta				procentowy udział w aktywach
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S Spółka Komandytowo Akcyjna	Warszawa	995	240 000.00	tys	EUR	0.96	4.50	2015-11-30	pożyczka do spółki celowej

NOTA-9 WALUTY I RÓŻNICE KURSOWE

BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2

na dzień 30.06.2014

(wyrażone w tys.)

I. WALUTOWA STRUKTURA POZYCJI BILANSU	jednostka	waluta	30.06.2014
I. Aktywa	w tys.	PLN	51 934
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	50 035
w walucie obcej	w tys.	EUR	12 025
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	50 035
5. Należności z tytułu odsetek	w tys.	PLN	1 899
w walucie obcej	w tys.	EUR	456
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	1 899
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	108	182	0	444

III. ŚREDNI KURS WALUTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO WYLICZANY PRZEZ NBP, Z DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	kurs w stosunku do zł	waluta
2014-06-30	4,1609	EUR

NOTA-10 DOCHODY I ICH DYSTRYBUCJA
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 30.06.2014

ZREALIZOWANY I NIEZREALIZOWANY ZYSK (STRATA) ZE ZBYCIA LOKAT	30.06.2014		31.12.2013	
	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	1 390	-139	-64	-12 199
Dłużne papiery wartościowe	154	-2	-64	716
Nieruchomości	0	0	0	0
Pozostałe	0	0	0	0
	1 390	-139	-64	-12 199

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 30.06.2014

	30.06.2014	31.12.2013
	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	1 384	2 818
Część wynagrodzenia uzależniona od wyników funduszu	0	0

	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.	Wartość w okresie sprawozdawczym w tys.
III. KOSZTY FUNDUSZU AKTYWOW NIEPUBLICZNYCH ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO ZE ZBYTYMI LOKATAMI		
(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, 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 pracami legislacyjnymi, a następnie 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 ze 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 opracowanym i przyjętym planem zmiany struktury portfela lokat Funduszu, spółki będące właścicielami nieruchomości (spółki nieruchomościowe) zostaną wniesione aportem do wcześniej utworzonych nowych spółek komandytowo – akcyjnych z przedłużonym rokiem podatkowym (tj. do 31

sierpnia 2015, dalej: „nSKA”), a następnie zostaną przekształcone w spółki komandytowe. Natomiast spółki komandytowe komandytowo - akcyjne, które do tej pory były akcjonariuszami spółek nieruchomościowych zostaną zlikwidowane, a posiadane przez nie akcje nSKA zostaną wydane do Funduszu jako mienie polikwidacyjne.

W wyniku realizacji zaplanowanych działań, sprzedaż nieruchomości przez spółki komandytowe, o ile sprzedaż nastąpi przed dniem 31 sierpnia 2015 r., nie zostanie opodatkowana na poziomie spółki zbywającej nieruchomości (spółka komandytowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego), jak również na poziomie jej wspólników (tj. nSKA), czy wreszcie wspólników nSKA (gdzie komplementariusz jest wyłączony od udziału w zyskach, a akcjonariuszem jest Fundusz zwolniony z CIT). Sprzedaż nieruchomości przez spółki komandytowe po 31 sierpnia 2015 r. będzie opodatkowana na poziomie jej wspólnika (nSKA) na ogólnych zasadach wynikających z Ustawy o CIT.

Realizacja planu i osiągnięcie zakładanego celu optymalizacji podatkowej wymaga przeprowadzenia ww. kroków w terminach wynikających z przepisów prawa i sprzedaży nieruchomości przed 31 sierpnia 2015 r. W ramach realizacji tego planu, wniesiono aportem do jednej z nowopowstałych spółek celowych z przedłużonym rokiem podatkowym akcje 4 spółek posiadających nieruchomości inwestycyjne, oraz rozpoczęto proces przekształcania tych spółek w spółki komandytowe (obecnie oczekujemy na wyznaczenie przez Sąd Rejestrowy Biegłego Rewidenta do zweryfikowania planu przekształcenia).

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 do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Funduszu 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 31 grudnia 2013 roku 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 2014 roku, podobnie jak na 31 grudnia 2013 roku założono, że po dniu 31 sierpnia 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 31 grudnia 2013 r. w bilansach spółek SKA, stanowiących bezpośrednio lub pośrednio lokaty Funduszu, występuje 5 nabytych nieruchomości o łącznej cenie nabycia w kwocie 189 813 502,06 zł wycenionych do wartości godziwej na łączną kwotę 204 670 168,00 zł. Na dzień 30 czerwca 2014 roku nieruchomości zostały wycenione do wartości godziwej na łączną kwotę 205 475 106,20 zł.

2. Inne istotne informacje

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

Akcje	1 237
Obligacje	153
Zrealizowany zysk (strata) – razem	1 390

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

Akcje	-175
Obligacje	-2
Udziały w spółkach z o.o.	39
Wzrost/Spadek niezrealizowanego zysku (straty) – razem	-138

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.

Towarzystwo podjęło działania zmierzające do zbycia części aktywów Funduszu, wchodzących w skład Portfela Inwestycji Docelowych, które zostaną przeznaczone do wypłaty z tytułu pierwszego wykupu Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu. Intencją Towarzystwa i Funduszu jest zrealizowanie wykupu Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu w II połowie 2014 r.

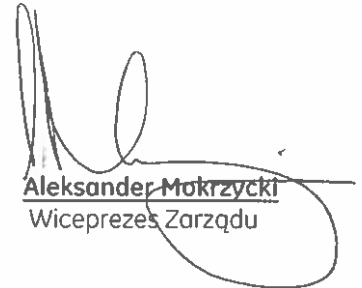
Warszawa, 29 sierpnia 2014 r.



Piotr Karnkowski
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 2014 r. do 30 czerwca 2014 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.

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) 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 wynosił 90,52%.

Aktywa netto Funduszu na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wynosiły 100 919 tys. zł. Wynik z operacji za bieżący okres sprawozdawczy był dodatni i wyniósł 659 tys. zł. Wartość certyfikatu inwestycyjnego Funduszu wyniosła 134,98 zł. co oznacza wzrost o 0,66% w okresie sprawozdawczym.

Nieruchomości będące w posiadaniu spółek celowych na dzień 30 czerwca 2014 r.:

- Budynek biurowy położony w Warszawie przy ul. Puławskiej o powierzchni użytkowej 2 000 m².
- Nowoczesny obiekt magazynowo-biurowy położony w Warszawie przy ul. Działkowej 115 o łącznej powierzchni ok. 7 000 m².
- Nowoczesny budynek biurowy klasy B+ położony w Krakowie przy ul. Powstańców Śląskich, oferujący łącznie ok. 6 000 m² powierzchni biurowej.
- Obiekt magazynowo-biurowy położony w Warszawie przy ul. Działkowej 115A w Warszawie o łącznej powierzchni użytkowej ponad 9,5 tys. m².
- Dwa obiekty magazynowo-biurowe położone przy ul. Działkowej 121 w Warszawie oferujące łącznie ponad 12,5 tys. m².
- 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 2015 roku.

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 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, 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 któregokolwiek 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 płynności 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 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 2014 roku skład Zarządu Towarzystwa był następujący:

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

Na dzień 30 czerwca 2014 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

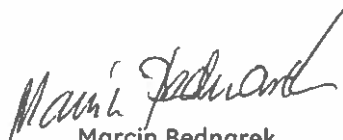
Fundusz zawarł umowę z Bankiem BPH, której przedmiotem jest pełnienie przez bank funkcji Depozytariusza w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych.

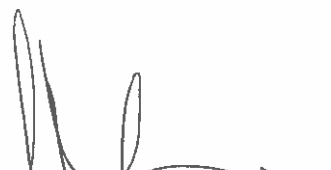
Fundusz zawarł umowę z Biurem Maklerskim Banku BPH, której przedmiotem jest pełnienie przez biuro maklerskie funkcji sponsora emisji.

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

Warszawa, 29 sierpnia 2014 r.


Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu


Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu


Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, 29 sierpnia 2014 r.

OŚWIADCZENIE DEPOZYTARIUSZA

Bank BPH S.A. wypełniając obowiązki Depozytariusza **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 2014 roku za okres od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku są zgodne ze stanem faktycznym.

Bank BPH Spółka Akcyjna
Dyrektor
Biuro Powiernicze
Piotr Domański 14297

Bank BPH Spółka Akcyjna
Menedżer ds. Administracji Funduszy
Biuro Powiernicze
Konrad Komorowski
Bank BPH S.A. 19094

