

27 lutego 2015 r.

Szanowni Państwo,

Przedstawiamy Państwu sprawozdanie finansowe **BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2 („Fundusz”)** zarządzanego przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku wartość aktywów netto Funduszu wyniosła 98 mln PLN, natomiast łączna wartość aktywów netto wszystkich funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA wyniosła 2,9 mld PLN.

Wartość aktywów netto na jednostkę uczestnictwa Funduszu spadła w okresie sprawozdawczym o 2,71%. Niemniej jednak stopa zwrotu osiągnięta od początku działalności Funduszu wyniosła 33,13%.

Łączna wartość portfela nieruchomości Funduszu została określona na koniec grudnia 2014 roku, na kwotę 201,01 mln złotych.

W związku z przeprowadzoną w 2014 roku sprzedażą obiektów magazynowo-biurowych położonych w Warszawie w skład portfela inwestycji docelowych Funduszu wchodzi aktualnie następujące aktywa:

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

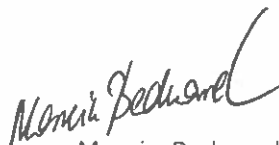
Jednocześnie informujemy, że trakcie realizacji znajduje się inwestycja polegająca na wybudowaniu dwóch obiektów magazynowo-biurowych przy ul. Działkowej w Warszawie, których nabycie nastąpi w połowie 2015 roku. Budynki te zostaną sprzedane przez Fundusz w drugiej połowie 2015 roku.

Z uwagi na wprowadzone zmiany do Statutu Funduszu oraz ustaloną na dzień 29 grudnia 2015 r. datę rozpoczęcia likwidacji Funduszu podjęto również działania zmierzające do sprzedaży posiadanych przez Fundusz budynków biurowych w bieżącym roku.

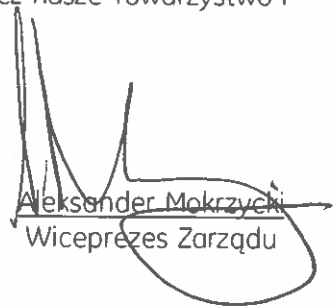
Dziękujemy za powierzenie swoich środków Funduszom zarządzanym przez nasze Towarzystwo i okazane w ten sposób zaufanie.



Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu



Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu



Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 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 31 grudnia 2014 roku o wartości 57 308 tys. zł, w tabeli głównej oraz w tabelach uzupełniających i dodatkowych,
- Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku wykazujący aktywa netto w wysokości 97 543 tys. zł,
- Rachunek wyniku z operacji za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku wykazujący ujemny wynik z operacji w wysokości 2 717 tys. zł,
- Zestawienie zmian w aktywach netto,
- Rachunek przepływów pieniężnych,
- Noty objaśniające,
- Informację dodatkową.

Warszawa, 27 lutego 2015 r.


Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu


Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu


Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

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

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

Cel inwestycyjny, specjalizacja oraz stosowane ograniczenia inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

Lokaty Funduszu obejmują:

- Portfel Inwestycji Płynnych;
- Portfel Inwestycji Docelowych;

Portfel Inwestycji Płynnych stanowią lokaty następującego rodzaju:

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

- b) listy zastawne emitowane przez instytucje posiadające rating na poziomie inwestycyjnym nadany przez co najmniej jedną z następujących agencji ratingowych: Standard & Poor's, Moody's Investors Service lub Fitch Ratings lub inną uznaną międzynarodową agencję ratingową;
- c) wierzytelności pieniężne;
- d) Instrumenty Rynku Pieniężnego;
- e) depozyty w bankach krajowych;
- f) waluty: PLN, EUR, USD.

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

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

Okres sprawozdawczy i dzień bilansowy

Prezentowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku. Dniem bilansowym jest 31 grudnia 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 badanie sprawozdania finansowego

Badanie sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku zostało przeprowadzone, na podstawie zawartej umowy o badanie sprawozdania finansowego, przez Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie pod adresem: Al. Jana Pawła II 19, 00-854 Warszawa.

Wskazanie rynku, na którym notowane są certyfikaty inwestycyjne

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

Wskazanie serii certyfikatów inwestycyjnych i cech je różniących

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

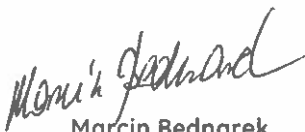
Wskazanie emisji certyfikatów inwestycyjnych

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

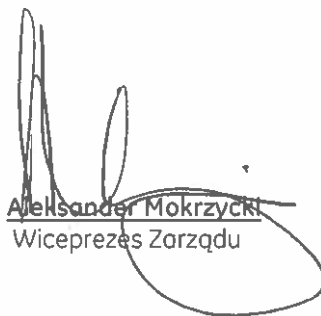
Warszawa, 27 lutego 2015 r.



Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu



Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu



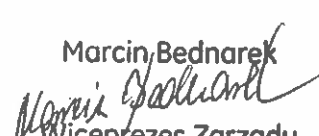
Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

TABELA GŁÓWNA - SKŁADNIKI LOKAT
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 31.12.2014
(wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł)

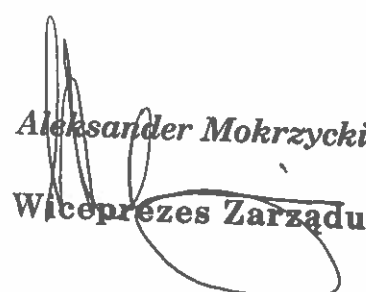
	31.12.2014			31.12.2013		
	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w aktywach ogółem
Akcje	31 939	40 780	41,53	29 552	41 957	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	15 319	15 778	16,07	53 162	52 877	50,81
Instrumenty pochodne	0	0	0,00	0	0	0,00
Udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością	155	139	0,14	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	561	561	0,57	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	50	50	0,05	1 082	1 082	1,04


Piotr Karnkowski

Prezes Zarządu


Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu


Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - AKCJE
BPB Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 31.12.2014

	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			320 600		31 939	40 780	41,53
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	130 500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	12 927	9 291	9,46
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	11 500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	1 150	4 534	4,62
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 4 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	11 500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	1 150	4 543	4,63
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	5	0,00
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	0	0,00
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	11 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	1 100	1 072	1,09
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	12	0,01
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	12	0,01
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	1 000	RZECZPOSPOLITA POLSKA	100	12	0,01
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 14 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	149 100	RZECZPOSPOLITA POLSKA	14 912	21 196	21,59
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	50	29	0,03
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 16 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	50	29	0,03
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 17 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	50	29	0,03
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 18 Spółka komandytowo-akcyjna	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	500	RZECZPOSPOLITA POLSKA	50	17	0,02

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - DŁUŻNE PAPIERY WARTOŚCIOWE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 31.12.2014

	Rodzaj rynku	Nazwa rynku	Emitent	Kraj siedziby emitenta	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Wartość nominalna	Liczba	Wartość według ceny nabycia w tys.	Wartość według wyceny na dzień bilansowy w tys.	Procentowy udział w okrywach ogółem
O terminie wykupu do 1 roku:											
Obligacje											
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria D	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-01-31 stałe 4,00		213 115,00	10	2 108	2 131	2,17
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria D	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-15 stałe 4,00		213 115,00	4	833	853	0,87
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria F	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-15 stałe 6,00		100 000,00	25	2 500	2 500	2,55
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria M	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-28 stałe 4,00		21 311,50	48	993	1 023	1,04
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria A	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2015-12-15 stałe 4,00		21 311,50	5	106	107	0,11
Bony skarbowe	nie dotyczy										
Bony pieniężne	nie dotyczy										
Inne	nie dotyczy										
O terminie wykupu powyżej 1 roku:											
Obligacje											
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria E	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2016-12-31 stałe 2,50		213 115,00	19	3 971	4 049	4,12
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka Komandytowo-Akcyjna Seria B	Nienotowane na rynku aktywnym	nie dotyczy	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Rzeczpospolita Polska	2031-12-31 zmienne 2,08		426 230,00	12	4 808	5 115	5,21
Bony skarbowe	nie dotyczy										
Bony pieniężne	nie dotyczy										
Inne	nie dotyczy										

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

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - UDZIAŁY W SPÓŁKACH Z O.O.
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Nieruchomości 2
na dzień 31.12.2014

	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
				1 550	155	139	0,14
FSN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	Rzeczpospolita Polska	1 500	150	137	0,14
FERE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	FERE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	Rzeczpospolita Polska	50	5	2	0,00

TABELA UZUPEŁNIAJĄCA - INNE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 31.12.2014

	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
INNE				500	50	50	0,05
zapis na akcje spółki celowej FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka komandytowo-akcyjna	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka komandytowo-akcyjna	Rzeczpospolita Polska	brak	250	25	25	0,03
zapis na akcje spółki celowej FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka komandytowo-akcyjna	FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka komandytowo-akcyjna	Rzeczpospolita Polska	brak	250	25	25	0,03

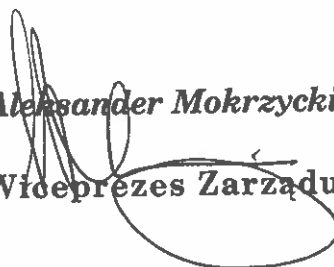
BILANS
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 31.12.2014

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

	31.12.2014	31.12.2013
I. Aktywa	98 188	104 072
1) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty-razem	1	1
2) Należności razem	6 576	8 042
3) Transakcje przy zobowiązaniu się drugiej strony do odkupu	34 303	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	57 308	96 029
Dłużne papiery wartościowe	15 778	52 877
6) Nieruchomości	0	0
7) Pozostałe aktywa	0	0
II. Zobowiązania	645	3 812
III. Aktywa netto (I-II)	97 543	100 260
IV. Kapitał funduszu	73 271	73 271
Kapitał wpłacony	73 271	73 271
Kapitał wypłacony (wielkość ujemna)	0	0
V. Dochody zatrzymane	14 988	15 000
Zakumulowane, nierozdysponowane przychody z lokat netto	12 136	13 117
Zakumulowany, nierozdysponowany zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	2 852	1 883
VI. Wzrost (spadek) wartości lokat w odniesieniu do ceny nabycia	9 284	11 989
VII. Kapitał funduszu i zakumulowany wynik z operacji (IV+V+/-VI)	97 543	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	130,46	134,10
Przewidywana liczba certyfikatów inwestycyjnych	515 664	747 664
Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	130,46	134,10


Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu


Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu

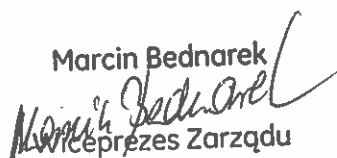

Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

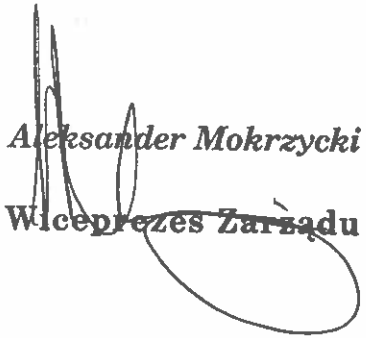
RACHUNEK WYNIKU Z OPERACJI
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
za okres od 01.01 do 31.12.2014

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

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
I. Przychody z lokat	2 074	10 683
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0	8 449
Przychody odsetkowe; w tym:	1 976	1 997
Odsetki od depozytów i rachunków bankowych	13	27
Odsetki - pożyczki	13	201
Odpis dyskonta, odsetki od obligacji	1 950	1 769
Przychody związane z posiadaniem nieruchomości	0	0
Dodatnie saldo różnic kursowych	98	237
Pozostałe	0	0
II. Koszty funduszu	3 055	3 274
1) Wynagrodzenie dla towarzystwa	2 587	2 818
2) Wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0	0
3) Opłaty dla depozytariusza	57	50
4) Opłaty związane z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	50	50
5) Opłaty za zezwolenia oraz rejestracyjne	0	0
6) Usługi w zakresie rachunkowości	0	0
7) Usługi w zakresie zarządzania aktywami funduszu	0	0
8) Usługi prawne	1	8
9) Usługi wydawnicze, w tym poligraficzne	0	0
10) Koszty odsetkowe	0	0
11) Koszty związane z posiadaniem nieruchomości	0	0
12) Ujemne saldo różnic kursowych	0	0
13) Pozostałe	360	348
III. Koszty pokrywane przez towarzystwo	0	0
IV. Koszty funduszu netto (II-III)	3 055	3 274
V. Przychody z lokat netto (I-IV)	-981	7 409
VI. Zrealizowany i niezrealizowany zysk (strata)	-1 736	-12 263
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat, w tym:	969	-64
z tytułu różnic kursowych	-267	63
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat, w tym:	-2 705	-12 199
z tytułu różnic kursowych	714	706
VII. Wynik z operacji (V+/-VI)	-2 717	-4 854
Wynik z operacji przypadający na CI	-3,63	-6,49
Rozwodniony wynik z operacji przypadający na certyfikat inwestycyjny	-3,63	-6,49


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 31.12.2014

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

	31.12.2014	31.12.2013
I. Zmiana wartości aktywów netto	-2 717	-4 854
1. Wartość aktywów netto na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	100 260	105 114
2. Wynik z operacji za okres sprawozdawczy (razem), w tym:	-2 717	-4 854
Przychody z lokat netto	-981	7 409
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	969	-64
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat	-2 705	-12 199
3. Zmiana w aktywach netto z tytułu wyniku z operacji	-2 717	-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)	-2 717	-4 854
7. Wartość aktywów netto na koniec okresu sprawozdawczego	97 543	100 260
8. Średnia wartość aktywów netto w okresie sprawozdawczym	99 088	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	515 664	747 664
III. Zmiana wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	-3,64	-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	130,46	134,10
3. Procentowa zmiana wartości aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	-2,71%	-4,62%
4. Minimalna wartość aktywów netto na CI w okresie sprawozdawczym	124,91	134,10
data wyceny*	2014-09-30	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	131,18	134,65
data wyceny	2014-12-30	2013-12-30
7. Rozwodniona wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny	130,46	134,10
IV. Procentowy udział kosztów funduszu w średniej wartości aktywów netto, w tym:	3,08%	3,13%
Procentowy udział wynagrodzenia dla towarzystwa	2,61%	2,69%
Procentowy udział wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0,00%	0,00%
Procentowy udział opłat dla depozytariusza	0,06%	0,05%
Procentowy udział opłat związanych z prowadzeniem rejestru aktywów funduszu	0,05%	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 Kąnkowski

Prezes Zarządu

Marcin Bednarek

Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki

Wiceprezes Zarządu

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
za okres od 01.01 do 31.12.2014
 (wszystkie dane wyrażone są w tysiącach zł)

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej (I - II)	-1 025	-6 338
I Wpływy	412 064	271 997
Z tytułu posiadanych lokat	2 435	5 130
Dywidendy	100	3 951
Odsetki od obligacji	2 335	1 179
Z tytułu zbycia składników lokat	409 596	266 840
Obligacje	239 463	17 179
Depozyty	170 133	249 661
Pozostałe	33	27
w tym odsetki od lokat i rachunków bankowych	13	27
II Wydatki	413 089	278 335
Z tytułu posiadanych lokat	0	0
Z tytułu nabycia składników lokat	407 017	276 476
Akcje i prawa z nimi związane	205	6 658
Obligacje	236 144	20 234
Depozyty	170 668	249 584
Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla towarzystwa	5 572	1 430
Z tytułu wypłaconego wynagrodzenia dla podmiotów prowadzących dystrybucję	0	0
Z tytułu opłat dla depozytariusza	59	49
Z tytułu opłat za prowadzenie rejestru aktywów funduszu	50	50
Z tytułu opłat za zezwolenia i opłat rejestracyjnych	0	0
Z tytułu usług w zakresie rachunkowości	0	0
Z tytułu usług w zakresie zarządzania aktywami funduszu	0	0
Z tytułu usług prawnych	1	8
Z tytułu posiadania nieruchomości	0	0
Pozostałe	390	322
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I - II)	1 025	6 230
I Wpływy	1 025	6 230
Z tytułu wydania certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Z tytułu zaciągniętych kredytów	0	0
Z tytułu zaciągniętych pożyczek	0	0
Z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	1 002	6 010
Odsetki	23	220
Pozostałe	0	0
II Wydatki	0	0
Z tytułu wykupienia certyfikatów inwestycyjnych	0	0
Z tytułu spłat zaciągniętych kredytów	0	0
Z tytułu spłat zaciągniętych pożyczek	0	0
Z tytułu wyemitowanych obligacji	0	0
Z tytułu wypłaty przychodów	0	0
Z tytułu udzielonych pożyczek	0	0
Odsetki	0	0
Pozostałe	0	0
C. Skutki zmian kursów wymiany środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	0	0
D. Zmiana stanu środków pieniężnych netto (A +/- B)	0	-108
E. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na początek okresu sprawozdawczego	1	109
F. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych na koniec okresu sprawozdawczego (E +/- D)	1	1

Piotr Karnkowski
 Prezes Zarządu

Marcin Bednarek
 Wiceprezes Zarządu

Aleksander Mokrzycki
 Wiceprezes Zarządu

**Załącznik do sprawozdania finansowego
BPH FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO SEKTORA NIERUCHOMOŚCI
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 ustalone są zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa polskiego i statutem Funduszu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fundusz pokrywa z własnych środków następujące koszty i wydatki związane z działalnością Funduszu: wynagrodzenie Towarzystwa za zarządzanie Funduszami; opłaty i prowizje maklerskie; prowizje i opłaty bankowe; koszty obsługi i odsetek od kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Fundusz; podatki i opłaty wynikające z przepisów prawa; prowizje i opłaty na rzecz instytucji depozytowych i rozliczeniowych; koszty KDPW i GPW; koszty likwidacji Funduszu. Ponadto Fundusz pokrywa z własnych środków wynagrodzenie Depozytariusza i Sponsora Emisji do wysokości 0,3% WAN w skali roku, wynagrodzenie animatora dbającego o płynność certyfikatów na rynku giełdowym, wydatki i koszty związane z badaniem i wyceną aktywów spełniających kryteria Portfela Inwestycji Docelowych oraz usługami doradczymi i pośrednictwem 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.

Koszty związane z działalnością Funduszu nie wymienione powyżej pokrywane są przez Towarzystwo.

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

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

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

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 wyboru dokonuje się spośród rynków aktywnych, na których jest notowany dany instrument w oparciu o dane z rynku BOND SPOT, 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 BOND SPOT 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 wyboru 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 wprowadzano zmian stosowanych zasad rachunkowości Funduszu.

NOTA 2 - NALEŻNOŚCI FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 31.12.2014

	31.12.2014	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	679	1 049
Z tytułu posiadanych nieruchomości, w tym czynszów	0	0
Z tytułu udzielonych pożyczek	0	995
Pozostałe	0	0
	6 576	8 042

NOTA 3 - ZOBOWIĄZANIA FUNDUSZU
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 31.12.2014

	31.12.2014	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	645	3 662
Pozostałe zobowiązania	0	0
	645	3 812

NOTA 4 – ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 31.12.2014

		31.12.2014		31.12.2013	
I. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH NA RACHUNKACH BANKOWYCH	Waluta	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.
I. Banki:					
BANK BPH S.A.	PLN	1	1	1	1

II. ŚREDNI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM POZIOM ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH UTRZYMYWANYCH W CELU ZASPOKOJENIA BIEŻĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ	Waluta	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.	Wartość na dzień bilansowy w danej walucie w tys.	Wartość na dzień bilansowy w walucie sprawozdania finansowego w tys.
II. Średni w okresie sprawozdawczym poziom środków pieniężnych:					
BANK BPH S.A.	PLN	1	1	2	2
BANK BPH S.A.	EUR	4	16	0	0

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

NOTA 6 - INSTRUMENTY POCHODNE
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 31.12.2014

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 31.12.2014

	31.12.2014	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:	34 303	0
1. Transakcje, w wyniku których następuje przeniesienie na fundusz praw własności i ryzyk	34 303	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-5 Ryzyka
BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości 2
na dzień 31.12.2014

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	10 663	10,86
Suma		10 663	10,86

b) Aktywa obciążone ryzykiem przepływów pieniężnych

Kategoria bilansowa	Rodzaj aktywów	Wartość w tys. zł.	Udział w aktywach (%)
Lokaty notowane na aktywnym rynku	Papiery dłużne zmienne-kuponowe	0	0
Lokaty nienotowane na aktywnym rynku		5 115	5,21
Suma		5 115	5,21

c) Suma a) i b): wartość 15 778 tys. zł, udział w aktywach 16,07%

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	15 778	16,07
Suma		15 778	16,07

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

Na dzień 31 grudnia 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 31 grudnia 2014 roku wynosiła 13,5 mln EUR oraz 10,2 mln zł.

Ponadto fundusz zakupił obligacje emitowane przez spółki celowe denominowane w EUR. Wartość portfela obligacji na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 13 277 tys. zł. (3 115 tys. EUR) co stanowi 13,52% 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 niewypełnienie zobowiązań na dzień bilansowy	Poziom obciążenia aktywów i zobowiązań ryzykiem walutowym	Wskazanie kategorii lokat obciążonych ryzykiem walutowym
niski	obligacje emitowane przez spółki celowe	obligacje emitowane przez spółki celowe	niski	obligacje emitowane przez spółki celowe	brak	umiarkowany	Ryzyko wynikające z inwestycji spółek celowych

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

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

Metoda pomiaru maksymalnego zaangażowania funduszu w instrumenty pochodne:

Aktualnie stosowaną metodą pomiaru całkowitej ekspozycji funduszu jest metoda zaangażowania.

na dzień 31.12.2014

NIŻ 1% WARTOŚCI AKTYWÓW FUNDUSZU

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

Na dzień 31.12.2014 roku Fundusz nie udzielił pożyczek pieniężnych.

na dzień 31.12.2013

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	Zabezpieczenia
		tys.	kwota w walucie	jednostka	waluta	procentowy udział w aktywach			
FSN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 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 31.12.2014
(wyrażone w tys.)

I. WALUTOWA STRUKTURA POZYCJI BILANSU	jednostka	waluta	31.12.2014
I. Aktywa	w tys.	PLN	13 879
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	13 277
w walucie obcej	w tys.	EUR	3 115
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	13 277
5. Należności z tytułu odsetek	w tys.	PLN	602
w walucie obcej	w tys.	EUR	141
w walucie sprawozdania finansowego	w tys.	PLN	602
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	109	452	376	0

III. ŚREDNI KURS WALUTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO WYLICZANY PRZECZ NBP, Z DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	kurs w stosunku do zł	waluta
2014-12-31	4,2623	EUR

NOTA-10 DOCHODY I ICH DYSTRYBUCJA
BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2
na dzień 31.12.2014

ZREALIZOWANY I NIEZREALIZOWANY ZYSK (STRATA) ZE ZBYCIA LOKAT	31.12.2014		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	969	-2 705	-64	-12 199
Dłużne papiery wartościowe	-267	743	-64	716
Nieruchomości	0	0	0	0
Pozostałe	0	0	0	0
	969	-2 705	-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 31.12.2014

	31.12.2014	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	2 587	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 AKTYWÓW 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 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 31 grudnia 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.

W roku 2014 Fundusz dokonał sprzedaży 3 nieruchomości.

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 2014 r. w bilansach spółek SKA, stanowiących bezpośrednio lub pośrednio lokaty Funduszu, występuje 2 nabyte nieruchomości o łącznej cenie nabycia w kwocie 62 994 825 zł. Na dzień 31 grudnia 2014 roku nieruchomości zostały wycenione do wartości godziwej na łączną kwotę 67 858 345,20 zł.

2. Inne istotne informacje

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

Akcje	1 236
Obligacje	-267
Zrealizowany zysk (strata) – razem	969

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

Akcje	-3 496
Obligacje	744
Udziały w spółkach z o.o.	47
Wzrost/Spadek niezrealizowanego zysku (straty) – razem	-2 705

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.

Na dzień 30 grudnia 2014 roku zostało zgłoszonych do wykupu 598 241 certyfikatów inwestycyjnych. Decyzja Towarzystwa do wykupu przyjęto 232 000 certyfikatów na łączną kwotę 30 434 tys. zł. Zlecenie umorzenia certyfikatów inwestycyjnych zostało rozliczone przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 8 stycznia 2015 r.

Warszawa, 27 lutego 2015 r.



Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu



Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu



Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

BPH FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA OKRES od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 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.

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.

Na dzień 30 grudnia 2014 roku zostało zgłoszonych do wykupu 598 241 certyfikatów inwestycyjnych. Decyzja Towarzystwa do wykupu przyjęto 232 000 certyfikatów na łączną kwotę 30 434 tys. zł. Zlecenie umorzenia certyfikatów inwestycyjnych zostało rozliczone przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 8 stycznia 2015 r.

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 57,74%.

Aktywa netto Funduszu na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wynosiły 97 543 tys. zł. Wynik z operacji za bieżący okres sprawozdawczy był ujemny i wyniósł 2 717 tys. zł. Wartość certyfikatu inwestycyjnego Funduszu wyniosła 130,46 zł. co oznacza spadek o 2,71% w okresie sprawozdawczym.

Nieruchomości będące w posiadaniu spółek celowych na dzień 31 grudnia 2014 r.:

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

W roku 2014 Fundusz dokonał sprzedaży następujących nieruchomości z portfela:

- Nowoczesny obiekt magazynowo-biurowy położony w Warszawie przy ul. Działkowej 115 o łącznej powierzchni ok. 7 000 m².
- 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.

Środki uzyskane ze sprzedaży aktywów zostały przeznaczone na spłatę kredytu bankowego, uregulowanie zobowiązań finansowych wobec Towarzystwa oraz przeprowadzenie procesu wykupienia certyfikatów inwestycyjnych w łącznej kwocie 30,4 mln złotych. Część środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży

nieruchomości została zarezerwowana na zakończenie transakcji zakupu kolejnych obiektów logistycznych w 2015 roku. Dwa obiekty magazynowo-biurowe, które znajdują się obecnie w fazie realizacji a większość dostępnej powierzchni została już wynajęta, zostaną sprzedane przez Fundusz w stosunkowo krótkim terminie od ich nabycia.

Uwzględniając sprzedaż obiektów logistycznych, w skład Portfela Inwestycji Docelowych Funduszu wchodzi aktualnie dwa obiekty biurowe (budynek biurowy położony w Warszawie, przy ul. Puławskiej oraz budynek biurowy Onyx położony w Krakowie). Aktualnie całość dostępnej powierzchni w ww. budynkach jest wynajęta. Fundusz dokonał także w ostatnim kwartale przedłużenia jednej z kluczowych umów najmu.

Obecnie łączna wartość nieruchomości wchodzących w skład portfela Funduszu wynosi 68,5 mln złotych. Aktualny wskaźnik zadłużenia (LTV) w stosunku do wartości Portfela Inwestycji Docelowych Funduszu wynosi aktualnie 56 %.

Istotne czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka związane z dokonywaniem przez Fundusz inwestycji

Ryzyka strategii inwestycyjnej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Należy również pamiętać, że z funkcjonowaniem Spółek Celowych związane są wszystkie ryzyka ekonomiczno-prawne, jakim podlega każda działalność gospodarcza. Wyniki finansowe ich działalności będą w dużym stopniu

uzależnione od koniunktury na polskim rynku nieruchomości oraz innych czynników związanych ze specyfiką funkcjonowania rynku nieruchomości.

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

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

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

Udzielenie pożyczki, poręczeń lub gwarancji wiąże się z ryzykiem niewypłacalności podmiotu, któremu udzielono pożyczki, którego zobowiązania zostały poręczone lub zagwarantowane. Istnieje ryzyko, że na skutek pogorszenia się sytuacji finansowej Spółki Celowej spółka ta nie będzie w stanie dokonać spłaty udzielonej przez Fundusz pożyczki lub Fundusz zostanie zobowiązany do spłaty zaciągniętego przez spółkę zobowiązania, które zostało przez Fundusz poręczone lub zagwarantowane. W przypadku zaistnienia tego rodzaju zdarzenia nie można wykluczyć poniesienia przez Fundusz istotnej straty, która może skutkować obniżeniem Wartości Aktywów Netto na Certyfikat Inwestycyjny. Fundusz będzie udzielał pożyczek, poręczeń lub gwarancji pod warunkiem, że poziom minimalnego zabezpieczenia będzie wynosić co najmniej 20% (słownie: dwadzieścia procent) wartości udzielonej pożyczki, gwarancji lub poręczenia.

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

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

Ryzyko braku płynności lokat Funduszu

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

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

Ryzyko niewypłacalności emitentów, których papiery wartościowe będą przedmiotem lokat

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

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

Ryzyko związane z zaciąganiem pożyczek lub kredytów

W celu zwiększenia zysków z inwestycji i dywersyfikacji lokat, Fundusz, Spółki Celowe lub Spółki Pomocnicze będą wykorzystywały mechanizm dźwigni finansowej, pozyskując dodatkowe środki na inwestycje w postaci kredytów hipotecznych. Finansowanie części działalności długiem wiąże się z ryzykiem utraty zdolności obsługi długu. Nie

można jednak wykluczyć, że w przypadku niekorzystnego kształtowania się wartości dokonanej przez Fundusz lokaty stosowanie finansowania dłużnego przyczyni się do zwiększenia strat poniesionych przez Fundusz i będzie skutkowało utratą części lub całości Aktywów Funduszu związanych z daną lokatą.

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

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Dodatkowo, wysokość bazowych stóp procentowych ma kluczowe znaczenie dla zdolności obsługi długu przez poszczególne Spółki Celowe lub Spółki Pomocnicze. Wzrost wysokości stóp bazowych ponad przewidziane wartości niesie za sobą ryzyko zachwiania 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 miesięcy od dnia rejestracji Funduszu oraz do pozostałych ograniczeń określonych w Ustawie o Funduszach Inwestycyjnych w terminie 36 miesięcy od dnia rejestracji Funduszu.

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

Czynniki ryzyka związane ze specyfiką rynku nieruchomości

Ryzyko prawne związane z tytułem własności do nieruchomości i stanem nieruchomości

Fundusz będzie lokował swoje środki w akcje lub udziały w Spółkach Celowych lub w Spółkach Pomocniczych, których własnością są nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym lub które są tworzone w celu nabycia nieruchomości komercyjnych. Z tego względu istnieje ryzyko, że niektóre nieruchomości posiadane przez ww. spółki mogą być obciążone wadami prawnymi w postaci możliwości wniesienia roszczeń reparyacyjnych przez byłych właścicieli, wadliwej podstawy nabycia nieruchomości lub innego wadliwego tytułu prawnego do nieruchomości. Ryzyko takie dotyczy głównie nieruchomości będących uprzednio własnością Skarbu Państwa lub instytucji państwowych lub wyłączonej 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 przykładając będzie szczególną staranność do wyceny wartości lokat w ww. spółki na każdym etapie procesu wyceny. Dla ustalenia wartości godziwej akcji lub udziałów nienotowanych na aktywnym rynku, wycenianych w skorygowanej cenie nabycia, dokonywana będzie wycena nieruchomości posiadanych przez Spółki Celowe lub Spółki Pomocnicze przez niezależnych, licencjonowanych i doświadczonych rzeczoznawców majątkowych. Przy wycenach nieruchomości stosowane będą rynkowe metody o podejściu dochodowym i porównawczym, dokonywane zgodnie ze standardami opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Dodatkowo, istnieje jednak pewne ryzyko, że po zakupie takich podmiotów przez Fundusz pojawią się przypadki naruszeń, wykroczeń lub roszczeń wniesionych przeciwko tym spółkom, w wyniku czego wycena akcji lub udziałów w Spółkach Celowych może odbiegać od oszacowanej wartości.

Ryzyko płynności Certyfikatów Inwestycyjnych

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

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

Ryzyka ekonomiczno – prawne

Ryzyko ekonomiczno-prawne związane z formą prawną Funduszu

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

Ryzyko niewypłacania dochodów przez Fundusz

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

Ryzyko podatkowe

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

Ryzyko operacyjne

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

Skład osobowy zarządu Towarzystwa oraz skład Rady Nadzorczej Towarzystwa

Na dzień 31 grudnia 2014 roku skład Zarządu Towarzystwa był następujący:

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

Na dzień 31 grudnia 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.

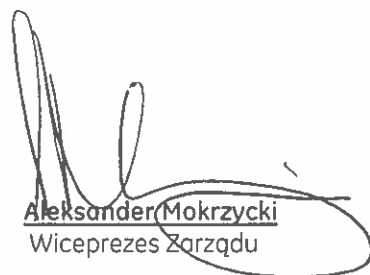
Warszawa, 27 lutego 2015 r.



Piotr Karnkowski
Prezes Zarządu



Marcin Bednarek
Wiceprezes Zarządu



Aleksander Mokrzycki
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, 27 lutego 2015 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 31 grudnia 2014 roku za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 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 Komarowski
Bank BPH S.A.

19094



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Do Uczestników BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2 (dalej „Fundusz”) z siedzibą w Warszawie, ul. Bonifraterska 17, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, zestawienie lokat, bilans na dzień 31 grudnia 2014 roku, rachunek wyniku z operacji, zestawienie zmian w aktywach netto, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz noty objaśniające i informację dodatkową.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego Funduszu oraz sprawozdania z działalności Emitenta odpowiada Zarząd BPH Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. (dalej „Towarzystwo”). Zarząd Towarzystwa jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości” i wydanymi na jej podstawie przepisami, w szczególności 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), zwanego dalej „rozporządzeniem o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności sprawozdania finansowego z przyjętymi przez Fundusz zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawia ono rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Funduszu oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Fundusz zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

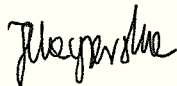
Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2 we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Funduszu na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jego wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Funduszu.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na informacje przedstawione w punkcie 1 paragrafu „Inne informacje niż wskazane w sprawozdaniu finansowym, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku z operacji funduszu i ich zmian” informacji dodatkowej dotyczące planów Zarządu Towarzystwa w zakresie realizowanego programu optymalizacji podatkowej w związku z wejściem w życie od 1 stycznia 2014 roku zmian przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych skutkujących opodatkowaniem dochodów spółek komandytowo-akcyjnych. Różnica między ceną nabycia a wyceną nieruchomości do wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2014 roku w bilansach spółek celowych Funduszu wynosi łącznie 4.863 tys. zł. Jak to zostało przedstawione w punkcie 1 powyższego paragrafu informacji dodatkowej, w oparciu o przygotowany i przyjęty plan działań, w wycenie lokat Funduszu na 31 grudnia 2014 roku nie uwzględnia się ewentualnych skutków opodatkowania sprzedaży nieruchomości i realizacji innych różnic przejściowych, jakie obciążą wyniki spółek celowych w przypadku niezrealizowania w całości lub części zaplanowanych działań, w tym w szczególności nieprzeprowadzenia skutecznej sprzedaży 2 nieruchomości w okresie od dnia przekształcenia spółek komandytowo-akcyjnych w spółki komandytowe do dnia 31 sierpnia 2015 roku. Skutki opodatkowania sprzedaży nieruchomości w przypadku niezrealizowania w całości lub części przyjętego programu przed 31 sierpnia 2015 roku, które należałoby uwzględnić w wycenie lokat Funduszu na dzień 31 grudnia 2014 roku jako korekta z tytułu rezerwy na podatek odroczony, nie mogą być wiarygodnie oszacowane na dzień bilansowy, ponieważ uzależnione są od skuteczności realizacji programu optymalizacji podatkowej. Ponadto istnieje ryzyko, że w toczącym się procesie sprzedaży portfela nieruchomości posiadanych przez spółki celowe, nie zostaną osiągnięte ceny równe lub bliskie wartości poszczególnych nieruchomości wynikające z wyceny przeprowadzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 31 grudnia 2014 roku.

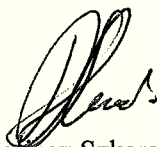
Sprawozdanie z działalności Emitenta za rok 2014 jest kompletne w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

List Zarządu Towarzystwa skierowany do Uczestników BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2 jest kompletny w rozumieniu §37 rozporządzenia o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, zaczerpnięte bezpośrednio ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne. Do sprawozdania finansowego dołączone zostało Oświadczenie Depozytariusza o zgodności danych dotyczących stanów aktywów netto Funduszu ze stanem faktycznym.



Joanna Kacperska
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 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, 27 lutego 2015 roku

RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO BPH FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO SEKTORA NIERUCHOMOŚCI 2 ZA ROK OBROTOWY 2014

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Dane identyfikujące badany Fundusz

BPH Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości 2 („Fundusz”), w skrócie BPH FIZ Sektora Nieruchomości 2.

Funduszem zarządza Towarzystwo działające pod firmą „BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych” Spółka Akcyjna („Towarzystwo”) z siedzibą w Warszawie, ul. Bonifraterska 17. Towarzystwo jest wpisane do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000002970, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Fundusz został zawiązany aktem notarialnym z dnia 31 marca 2008 roku przed notariuszem Igozem Soroką prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie (Repertorium A Nr 3157/2008).

Fundusz został wpisany do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez VII Wydział Cywilny i Rejestrowy Sądu Okręgowego w Warszawie, pod numerem RFI 399 dnia 21 lipca 2008 roku.

Funkcję Depozytariusza przechowującego aktywa Funduszu pełni Bank BPH S.A. z siedzibą w Gdańsku, ul. płk. Jana Pałubickiego 2.

Celem inwestycyjnym Funduszu jest wzrost wartości aktywów Funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat.

Fundusz działa na podstawie:

- ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz. 1546 z późn. zm.),
- statutu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 17 kwietnia 2008 roku decyzją nr DFL/4034/98/27/07/08/V/U/3-15P/AG o utworzeniu Funduszu w brzmieniu określonym w akcie notarialnym z dnia 31 marca 2008 roku sporządzonym przed notariuszem Igozem Soroką (Repertorium A Nr 3157/2008) z późniejszymi zmianami.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Działalność Funduszu w 2013 roku zamknęła się ujemnym wynikiem z operacji w wysokości 4.854 tys. zł. Sprawozdanie finansowe Funduszu za rok obrotowy 2013 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu opinię z uzupełniającym objaśnieniem o tym sprawozdaniu. Objaśnienie dotyczyło programu optymalizacji podatkowej i planowanej reorganizacji posiadanych przez Fundusz inwestycji.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Towarzystwa zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 odbyło się w dniu 15 kwietnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało zgodnie z przepisami prawa złożone w RFI w dniu 22 kwietnia 2014 roku.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonało Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Towarzystwa. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 26 czerwca 2014 roku, zawartej pomiędzy Funduszem a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 19, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 73. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego Funduszu zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Joanny Kacperskiej (nr ewidencyjny 12296) w dniach od 2 do 25 lutego 2015 roku oraz poza siedzibą Towarzystwa do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Funduszu.

4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Funduszu

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono wszystkie żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Towarzystwa z dnia 27 lutego 2015 roku.

II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA FUNDUSZU

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości z rachunku wyniku z operacji oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Funduszu, jego sytuację finansową i majątkową w porównaniu do analogicznych wielkości za rok poprzedni.

Wybrane pozycje (w tys. zł)	2014	2013
Średnia wartość aktywów netto w okresie sprawozdawczym	99.088	104.627
Przychody z lokat w okresie sprawozdawczym	2.074	10.683
Wzrost (spadek) niezrealizowanego zysku (straty) z wyceny lokat	(2.705)	(12.199)
Zrealizowany zysk (strata) ze zbycia lokat	969	(64)
Koszty wynagrodzenia Towarzystwa	2.587	2.818
Rentowność aktywów netto	(2,7)%	(4,6)%
Koszty Funduszu do średnich aktywów netto	3,1%	3,1%
Aktywa netto na certyfikat inwestycyjny na koniec okresu sprawozdawczego (zł)	130,46	134,10

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w badanym okresie następujących tendencji:

- spadek wartości aktywów netto na certyfikat inwestycyjny o 2,7% w stosunku do 31 grudnia 2013 roku,
- wzrost rentowności aktywów netto w skali roku o 1,9 punktu procentowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego,
- brak zmiany wskaźnika kosztów Funduszu w odniesieniu do wartości średnich aktywów netto.

III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. Ocena systemu rachunkowości

Fundusz posiada aktualną dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 Ustawy o rachunkowości oraz 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) zwanego dalej „rozporządzeniem o rachunkowości” i zatwierdzona do stosowania. Zasady te były stosowane w sposób ciągły i nie uległy one zmianie w stosunku do zasad stosowanych w roku poprzednim. Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

Na bazie testów przeprowadzonych w ramach procedur badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacji stosowanego systemu rachunkowości i nie stwierdziliśmy nieprawidłowości, które miałyby wpływ na sporządzone sprawozdania finansowe. Stosowany przez Fundusz system rachunkowości nie był jednak całościowo przedmiotem naszego badania.

2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku i obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- zestawienie lokat na dzień 31 grudnia 2014 roku wykazujące lokaty w kwocie 57.308 tys. zł,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku wykazujący aktywa netto w kwocie 97.543 tys. zł,
- rachunek wyniku z operacji za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący ujemny wynik z operacji w kwocie 2.717 tys. zł,
- zestawienie zmian w aktywach netto za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zmniejszenie aktywów netto w kwocie 2.717 tys. zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący brak zmiany stanu środków pieniężnych,
- noty objaśniające i informację dodatkową.

3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów oraz pozycji kształtujących wynik z operacji Funduszu została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

Portfel inwestycyjny

Zestawienie lokat zostało prawidłowo przedstawione jako element sprawozdania finansowego Funduszu na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Stan aktywów zapisanych na rachunkach papierów wartościowych na dzień 31 grudnia 2014 roku został potwierdzony w Oświadczeniu Depozytariusza.

Struktura należności

Struktura należności została prawidłowo przedstawiona w notcie do sprawozdania finansowego.

Kapitał powierzony

Wartość księgowa kapitału powierzonego na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniosła 73.271 tys. zł. Szczegółowe informacje dotyczące zmian w kapitale powierzonym w okresie sprawozdawczym zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym.

Przychody z lokat

Przychody z lokat w badanym okresie wyniosły 2.074 tys. zł. Rachunek wyniku z operacji prawidłowo przedstawia strukturę przychodów.

Koszty działalności operacyjnej

W badanym okresie koszty operacyjne Funduszu wyniosły 3.055 tys. zł, z czego koszty wynagrodzenia Towarzystwa wynosiły 2.587 tys. zł, a pozostałe koszty 468 tys. zł. Rachunek wyniku z operacji prawidłowo przedstawia strukturę kosztów operacyjnych.

Uzasadnienie wydanej opinii

W naszej opinii z badania zawarliśmy zwrócenie uwagi na ujawnienie w sprawozdaniu finansowym dotyczące braku możliwości wiarygodnego oszacowane na dzień bilansowy skutków opodatkowania sprzedaży nieruchomości w przypadku niezrealizowania w całości lub części przyjętego programu przed 31 sierpnia 2015 roku (które należałoby uwzględnić w wycenie lokat Funduszu na dzień 31 grudnia 2014 roku jako korekta z tytułu rezerwy na podatek odroczony), ponieważ uzależnione są one od skuteczności realizacji programu optymalizacji podatkowej. Jak to zostało przedstawione w punkcie 1 paragrafu „Inne informacje niż wskazane w sprawozdaniu finansowym, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku z operacji funduszu i ich zmian” informacji dodatkowej, Zarząd Towarzystwa podjął działania w zakresie realizowanego po dniu bilansowym programu optymalizacji podatkowej w związku z wejściem w życie od 1 stycznia 2014 roku zmian przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych skutkujących opodatkowaniem dochodów spółek komandytowo-akcyjnych. 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 wycenie lokat Funduszu na 31 grudnia 2014 roku nie uwzględnia się ewentualnych skutków opodatkowania sprzedaży nieruchomości i realizacji innych różnic przejściowych, jakie obciążą wyniki spółek celowych w przypadku niezrealizowania w całości lub części zaplanowanych działań, w tym w szczególności nieprzeprowadzenia skutecznej sprzedaży 2 nieruchomości w okresie od dnia przekształcenia spółek komandytowo-akcyjnych w spółki komandytowe do dnia 31 sierpnia 2015 roku. Różnica między ceną nabycia a wyceną nieruchomości do wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2014 roku w bilansach spółek celowych Funduszu wynosi łącznie 4.863 tys. zł. Ponadto istnieje ryzyko, że w toczącym się procesie sprzedaży portfela nieruchomości posiadanych przez spółki celowe, nie zostaną osiągnięte ceny równe lub bliskie wartości poszczególnych nieruchomości wynikające z wyceny przeprowadzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 31 grudnia 2014 roku.

4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Emitenta

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera wszystkie istotne informacje wymagane załącznikiem do rozporządzenia o rachunkowości. Zarząd Towarzystwa potwierdził zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przez Fundusz przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu

sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w tym wprowadzeniu.

Zarząd Towarzystwa sporządził dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku wyniku z operacji Funduszu, a także w postaci opisów słownych. Dodatkowe informacje i objaśnienia w sposób prawidłowy i kompletny opisują pozycje bilansu oraz rachunku wyniku z operacji Funduszu oraz zawierają wszystkie pozycje, których ujawnienie jest wymagane przepisami rozporządzenia o rachunkowości.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia o rachunkowości informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym ujawnia się w tysiącach złotych, chyba że charakter i istotność pozycji wymagają innej dokładności.

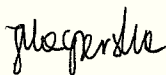
Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Emitenta w roku obrotowym 2014 oraz List do Uczestników Funduszu, zawierający informacje wymagane §37 rozporządzenia o rachunkowości. Sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania oraz Listu w zakresie ujawnionych w nich informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

Do sprawozdania finansowego dołączone zostało Oświadczenie Depozytariusza o zgodności danych dotyczących stanów aktywów Funduszu ze stanem faktycznym.

IV. UWAGI KOŃCOWE

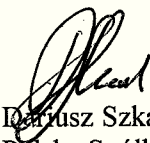
Oświadczenia Zarządu

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Towarzystwa pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż w badanym okresie Towarzystwo przestrzegało przepisów prawa.



Joanna Kacperska
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 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:



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

Warszawa, 27 lutego 2015 roku