

***Wyciąg ze sprawozdania finansowego ARKA BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości 2 FIZ
sporządzonego na 31 grudnia 2009, Noty objaśniające***

Wycena aktywów oraz ustalenie zobowiązań i wyniku z operacji

Aktywa Funduszu wycenia się, a zobowiązania Funduszu ustala się w Dniu Wyceny (każdy ostatni dzień roboczy stycznia, kwietnia, lipca i października, w którym odbywa się regularna sesja na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz 7 (siódmy) dzień przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Certyfikaty kolejnej emisji) oraz na dzień sporządzania sprawozdania finansowego.

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

Wymieniane poniżej sformułowania mają następujące znaczenie:

- a) Spółka celowa to podporządkowana Funduszowi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna lub spółka komandytowo-akcyjna, działająca na rynku nieruchomości, której głównym przedmiotem działalności jest wynajem posiadanych nieruchomości komercyjnych lub rozwój nieruchomości mieszkaniowych.
1. Wartość godziwą składników lokat notowanych na aktywnym rynku (w szczególności: akcji, praw do akcji, praw poboru, kwitów depozytowych, listów zastawnych, dłużnych papierów wartościowych) wyznacza się – ze względu na godziny zamknięcia aktywnych rynków zagranicznych, na których może lokować Fundusz – według kursów dostępnych o godzinie 23.00 (dwudziestej trzeciej zero zero) w następujący sposób:
 - a) jeżeli Dzień Wyceny jest równocześnie zwykłym dniem dokonywania transakcji na aktywnym rynku – według ostatniego dostępnego w momencie dokonywania wyceny kursu ustalonego na aktywnym rynku w Dniu Wyceny, z zastrzeżeniem, że gdy wycena aktywów Funduszu dokonywana jest po ustaleniu w Dniu Wyceny kursu zamknięcia, a w przypadku braku kursu zamknięcia - innej, ustalonej przez rynek wartości stanowiącej jego odpowiednik, za ostatni dostępny kurs przyjmuje się ten kurs albo wartość z Dnia Wyceny;
 - b) jeżeli Dzień Wyceny jest równocześnie zwykłym dniem dokonywania transakcji na aktywnym rynku, przy czym wolumen obrotów na danym składniku aktywów jest znacząco niski albo na danym składniku aktywów nie zawarto żadnej transakcji – według ostatniego dostępnego w momencie dokonywania wyceny kursu ustalonego na aktywnym rynku, skorygowanego w sposób umożliwiający uzyskanie wiarygodnie oszacowanej wartości godziwej, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 7, z zastrzeżeniem, że gdy wycena aktywów Funduszu dokonywana jest po ustaleniu w Dniu Wyceny kursu zamknięcia, a w przypadku braku kursu zamknięcia – innej, ustalonej przez rynek wartości stanowiącej jego odpowiednik, za ostatni dostępny kurs przyjmuje się ten kurs albo wartość z uwzględnieniem istotnych zdarzeń mających wpływ na ten kurs albo wartość;
 - c) jeżeli Dzień Wyceny nie jest zwykłym dniem dokonywania transakcji na aktywnym rynku – według ostatniego dostępnego w momencie dokonywania wyceny kursu zamknięcia ustalonego

na aktywnym rynku, a w przypadku braku kursu zamknięcia – innej, ustalonej przez rynek wartości stanowiącej jego odpowiednik, skorygowanego w sposób umożliwiający uzyskanie wiarygodnie oszacowanej wartości godziwej;

- d) za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą danego składnika aktywów notowanego na aktywnym rynku uznaje się wartość wyznaczoną poprzez zastosowanie przyjętego w uzgodnieniu z Depozytariuszem modelu wyceny najbardziej odpowiedniego dla danego składnika lokat, zgodnie z najlepszą wiedzą Funduszu i praktyką rynku finansowego.
2. W przypadku, gdy składnik lokat jest przedmiotem obrotu na więcej niż jednym aktywnym rynku, wartością godziwą jest kurs ustalony na rynku głównym. Wyboru rynku głównego dokonuje się na koniec każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego w oparciu o wolumen obrotu na danym składniku lokat na danym aktywnym rynku, pod warunkiem, że Fundusz może dokonywać transakcji na tym rynku. W przypadku, gdy brak możliwości obiektywnego lub wiarygodnego ustalenia wielkości wolumenu obrotu lub w przypadku identycznego wolumenu na kilku aktywnych rynkach, Fundusz stosuje kolejne, możliwe do zastosowania kryterium:
- liczba zawartych transakcji na danym składniku lokat na danym aktywnym rynku,
 - ilość danego składnika lokat wprowadzona do obrotu na danym aktywnym rynku,
 - kolejność wprowadzania do obrotu – jako rynek główny wybiera się rynek, na którym dany składnik lokat był notowany najwcześniej.
3. Wartość składników lokat nienotowanych na aktywnym rynku wyznacza się, z zastrzeżeniem pkt. 6, w następujący sposób:
- akcji i udziałów w spółkach niepublicznych (celowych) – metodą praw własności, tzn. cenę nabycia udziałów w spółkach celowych powiększa się lub pomniejsza o – przypadające na rzecz funduszu – zwiększenia lub zmniejszenia kapitału własnego spółki celowej, jakie nastąpiły od dnia uzyskania przez fundusz znaczącego wpływu lub od dnia objęcia kontroli lub współkontroli do dnia bilansowego, w tym zmniejszenia z tytułu rozliczeń z funduszem oraz odpis różnicy w wycenie aktywów netto według ich wartości godziwych i wartości księgowych, przypadający na dany okres sprawozdawczy. Zmiana wartości aktywów netto spółek celowych wynika zarówno ze zmian poziomu przychodów i kosztów operacyjnych tych spółek, jak i zmian wartości ich aktywów, w tym nieruchomości posiadanych przez te spółki.
 - bonów skarbowych – 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;
 - depozytów bankowych i pożyczek pieniężnych w złotych polskich – według wartości nominalnej z uwzględnieniem odsetek, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej;
 - depozytów bankowych – według wartości nominalnej, z uwzględnieniem odsetek, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej;
4. W przypadku przeszacowania składnika lokat dotychczas wycenianego w wartości godziwej, do wysokości skorygowanej ceny nabycia – wartość godziwa wynikająca z ksiąg rachunkowych stanowi, na dzień przeszacowania, nowo ustaloną skorygowaną cenę nabycia.
5. 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.

6. Za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą składników lokat nienotowanych na aktywnym rynku uznaje się wartość wyznaczoną poprzez:
- a) oszacowanie wartości składnika lokat przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, o ile możliwe jest rzetelne oszacowanie przez tę jednostkę przepływów pieniężnych związanych z tym składnikiem;
 - b) zastosowanie właściwego modelu wyceny składnika lokat, o ile wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego rynku;
 - c) oszacowanie wartości składnika lokat za pomocą powszechnie uznanych metod estymacji;
 - d) oszacowanie wartości składnika lokat, dla którego nie istnieje aktywny rynek, na podstawie publicznie ogłoszonej na aktywnym rynku ceny nieróżniącego się istotnie składnika, w szczególności o podobnej konstrukcji prawnej i celu ekonomicznym.
7. Papiery wartościowe nowej emisji, które są dopuszczone do publicznego obrotu i których obrót zgodnie z warunkami emisji określonymi w szczególności w prospekcie emisyjnym lub zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa będzie dokonywany na rynku regulowanym są traktowane jako papiery, dla których trudno jest określić czy powyższy rynek będzie spełniał kryteria rynku aktywnego więc takie papiery wyceniane są według wartości godziwej wyznaczonej zgodnie z pkt 6.