

Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

OBSAH

Čestné prohlášení 2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku 3
Profil Fondu 7
Zpráva o vztazích 16
Účetní závěrka 20
Zpráva nezávislého auditora 40

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643, se sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.

V Praze dne 2. 5. 2019

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku

Fond	BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643, se sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Fond byl založen 24. 10. 2016 dle českých právních předpisů jako fond kvalifikovaných investorů. Minimální investice ze strany investorů je ekvivalent 125.000 EUR, resp. vždy minimálně podle ustanovení § 272 odst. 1 písm i) Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Fond zahájil úpis investičních akcií v prosinci 2016. Fond měl od samého počátku fungování možnost využít k úpisu 8 typů investičních akcií, když se jednalo o třídy PI CZK, PI EUR a FI CZK a FI EUR, což jsou investiční akcie, u kterých je poplatek za správu 2 % a poplatek za úspěšnost 20 % resp. 1 % za roční správu a 10 % za úspěšnost. Od listopadu 2018 byly přidány další dvě třídy investičních akcií A a B, se kterými je spojen poplatek za správu na úrovni 1,5 % a poplatek za úspěšnost 15 %. Fond v červenci přešel pod obhospodařování a administraci ke společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. Na konci roku 2018 přesáhly vklady investorů 700.000.000 Kč, když zainvestovalo téměř 300 individuálních investorů.

Realizace prvního investiční záměru začala v říjnu 2017, kdy byl podepsán první Letter of Intent ke kancelářské budově Oregon House. První transakce byla úspěšně podepsána a uzavřena dne 19. 1. 2018. Fond se tak stal prostřednictvím akviziční společnosti majitelem Oregon House. Oregon House je kancelářská budova v Praze s pronajímatelnou plochou více 14 500 m² a více než 330 parkovacími místy. Oregon House je budova ve standardu A, která byla navržena Capmanem Taylorem a postavena společností Portland Trust. Nemovitost je pronajata bonitním nájemníkům z řad českých i zahraničních společností. Jedná se o nemovitost v hodnotě přibližně 27.000.000 EUR, když přibližně 65 % hodnoty bylo financováno z bankovních zdrojů a zbývajících 35% bylo financováno z prostředků fondů.

Po první úspěšné akvizici pokračoval fond v oslovování stávajících i nových investorů. V průběhu roku fond získal dalších cca 430.000.000 CZK. V září 2018 byl podepsán Letter of Intent na kancelářský komplex The Orchard Park. V průběhu následujících dvou měsíců byly provedeny technická, finanční, právní a komerční Due Diligence. V prosinci došlo k podepsání SPA a fond se prostřednictvím akviziční SPV stal k 31. 12. 2018 majitelem celého kancelářského komplexu. V případě Orchard bylo zajištěno bankovní financování v únoru 2019 na úrovni lehce převyšující 63 % hodnoty nemovitosti. V případě The Orchard se jedná o 34.000 m² pronajímatelné plochy a více než 600 parkovacích míst. Výhodou Orchardu je pro nájemníky perfektní lokace v rámci Ostravy, vynikající zázemí celého komplexu, které mimo jiného zahrnuje 2 kantýny, mateřskou školku a fitness. Pro fond je The Orchard zajímavou investicí zejména díky jedinečnosti projektu v dané lokalitě, kvalitě samotné nemovitosti a dobrému mixu tuzemských i zahraničních nájemníků. K prosinci 2018 byla průměrná doba doběhu nájemních smluv 4,28 roku, což pro fond představuje dobrou stabilitu cash flow.

2. HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „**investiční část Fondu**") od svého ostatního jmění (dále jen „**neinvestiční část Fondu**"). Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

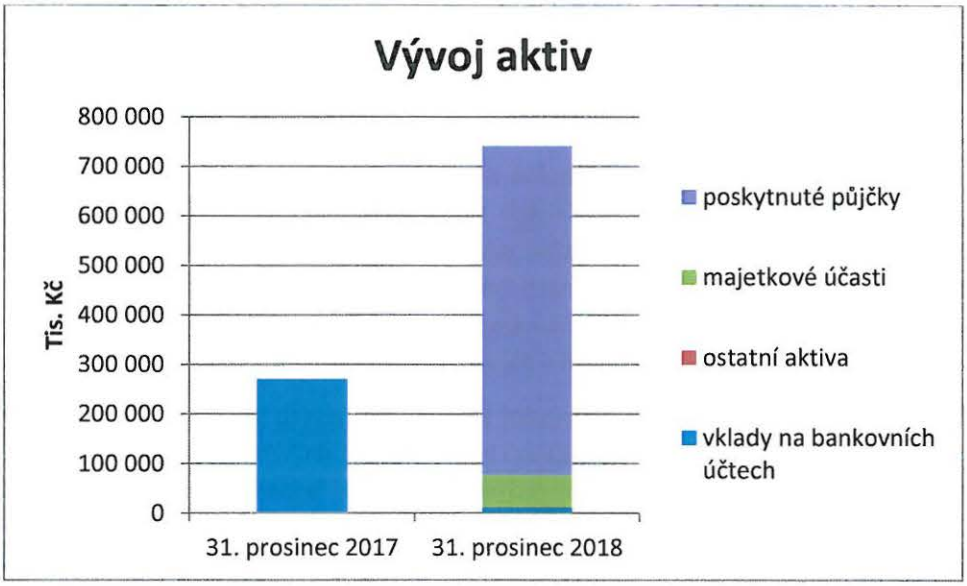
Hospodaření investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 4 118 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z úroků z půjček.

Hospodaření neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

3. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

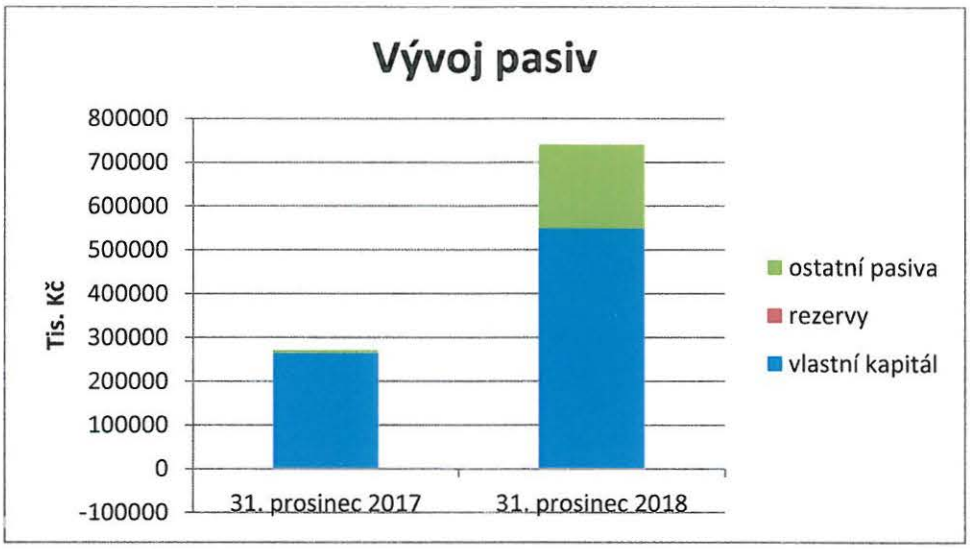
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 741 185tis. Kč. Ta jsou tvořena především poskytnutými úvěry v hodnotě 664 123 tis. Kč, majetkovými účastmi v obchodních společnostech ve výši 64 832 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 11 367 tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 741 185 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 549 394 tis. Kč a dále ostatními pasivy ve výši 191 791 tis. Kč.



4. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 100 tis. Kč. Ta jsou tvořena vklady na bankovních účtech ve výši 100 tis. Kč.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 100 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 100 tis. Kč (přičemž základní kapitál dosáhl výše 100 tis. Kč).

5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Rok 2018 byl pro nemovitostní trh opět zajímavý. Na trh kancelářských budov byly dodány nové projekty jako například Palmovka Open Park, Rustonka, Timaran, City Element a byly dokončeny i některé rekonstrukce. Celkově se jednalo o více než 130.000 m² kanceláří a počítá se, že v průběhu roku 2019 přibude dalších více než 200.000 m². I navzdory tomu, že byly dokončeny některé projekty a některé byly rekonstruovány, tak ke konci roku 2018 atakovala neobsazenost kancelářských prostor 5%, což je obecně velmi nízké číslo. Stran nájmů tak na trhu docházelo v některých případech i k mírnému navýšení nebo snížení nájemních pobídek.

V roce 2018 byly na českém trhu zobchodovány nemovitosti na přibližně 2,5 mld. EUR, což je pokles oproti loňskému roku, ale tento pokles byl dán především vysokou srovnávací základnou z loňského roku, kde se projevily některé větší transakce a dále pak nedostatkem nabídky. V dlouhodobé perspektivě se jedná o nadprůměrný objem. Pozornost si zaslouží zejména skutečnosti, že více než 55% objemu transakcí bylo akvírováno domácími investory. Obecně se očekává, že většina investorů je spíše dlouhodobého charakteru, což může dávat domácímu trhu dobrou stabilitu.

V roce 2019 předpokládá vedení fondu další oslovování stávajících i potenciálních investorů s očekáváním, že již v průběhu roku překročí hodnota majetku fondu 1 miliardu korun. Co do počtu klientů očekáváme více než 350 individuálních investorů do konce roku. S ohledem na výše uvedené budeme považovat investorskou základnu za dobře diverzifikovanou. Dobře si uvědomujeme, že spokojenost investorů není dána jen samotným hospodářským výsledkem fondu, ale i tím, jak je s investory komunikováno. Proto investoři najdou aktuální informace k fondu nejenom na stránkách www.amista.cz, ale i na stránkách ref.bhs.cz a www.investice.cz.

V průběhu roku 2019 budeme nadále pečlivě monitorovat investiční příležitosti na poli komerčních nemovitostí. V případě, že najdeme adekvátní investiční příležitost, tak budeme rozšiřovat investice fondu v oblasti kancelářských budov a navýšíme tak pronajímatelnou plochu z 50.000 m² a téměř 1000 parkovacích míst.

V Praze dne 2. 5. 2019

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec



Profil Fondu

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

Obchodní firma: BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

Identifikační údaje:

IČO: 055 04 643

DIČ: CZ05504643

Sídlo:

Ulice: Anežská 986/10

Obec: Praha 1

PSČ: 110 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF zakladatelskou listinou ze dne 4. 10. 2016 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953 dne 24. 10. 2016. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 11. 10. 2016.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 1. 7. 2018. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 100 000,- Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k neinvestiční části Fondu: 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie)

Akcie k investiční části Fondu:
485 587 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy PI CZK**)
11 787 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy PI EUR**)
30 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy FI CZK**)
1 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě (investiční akcie **třídy PPI CZK**)
1 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě (investiční akcie **třídy PPI EUR**)
1 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě (investiční akcie **třídy PFI CZK**)

Čistý obchodní majetek neinvestiční části Fondu: 100 tis. Kč

Čistý obchodní majetek investiční části Fondu: 549 394 tis. Kč

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 1. 7. 2018)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec	(od 1. 7. 2018) (od 1. 7. 2018)

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Ing. MARKÉTA BUREŠOVÁ narozen: 31. července 1986 vzdělání: vysokoškolské	(od 19. 10. 2018)
Člen správní rady:	ZDENĚK LEPKA narozen: 6. března 1973 vzdělání: vyšší odborné	(od 24. 10. 2016)
Člen správní rady:	JIŘÍ MAŘAS narozen: 21. července 1968 vzdělání: vysokoškolské	(od 19. 10. 2018)

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Správní rada se skládá ze čtyř členů, volených valnou hromadou.

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

Ke dni 20. 4. 2018 byl v obchodním rejstříku změněn údaj o názvu společnosti z BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. na BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s..

Ke dni 1. 7. 2018 byl v obchodním rejstříku změněn údaj o statutárním řediteli z AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 na AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558 se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00.

3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer — Mgr. Richard Opolecký
narozen: 1983
vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s. na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer — Ing. Radek Hub
narozen: 1984
vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s., mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma:	**Československá obchodní banka, a.s.**
Sídlo:	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČO:	000 01 350

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Fond neměl hlavního podpůrce.

6. BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1% HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen zejména pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 664 123 tis. Kč (poskytnutý úvěr společnosti BHS Oregon House s.r.o. a společnosti BHS RE I. s.r.o.). Další významnou položkou jsou majetkové účasti v obchodních společnostech ve výši 64 832 tis. Kč (společnost BHS Oregon House, s.r.o. a společnost BHS RE I. s.r.o.), peněžní prostředky na běžných účtech v českých korunách ve výši 11 338 tis. Kč a peněžní prostředky na běžných účtech v eurech ve výši 29 tis. Kč.

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 100 tis. Kč.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

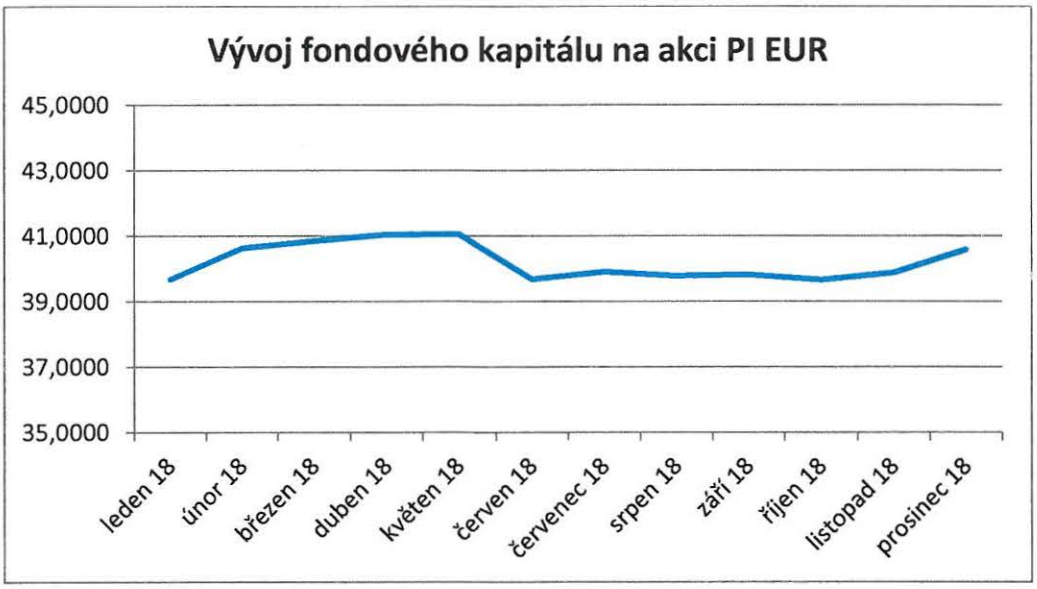
V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

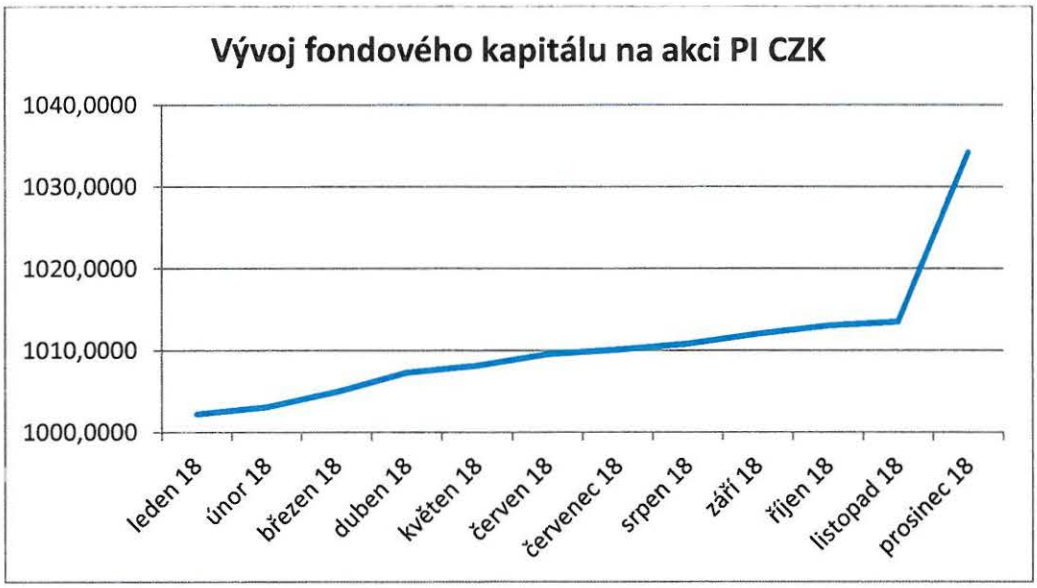
12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

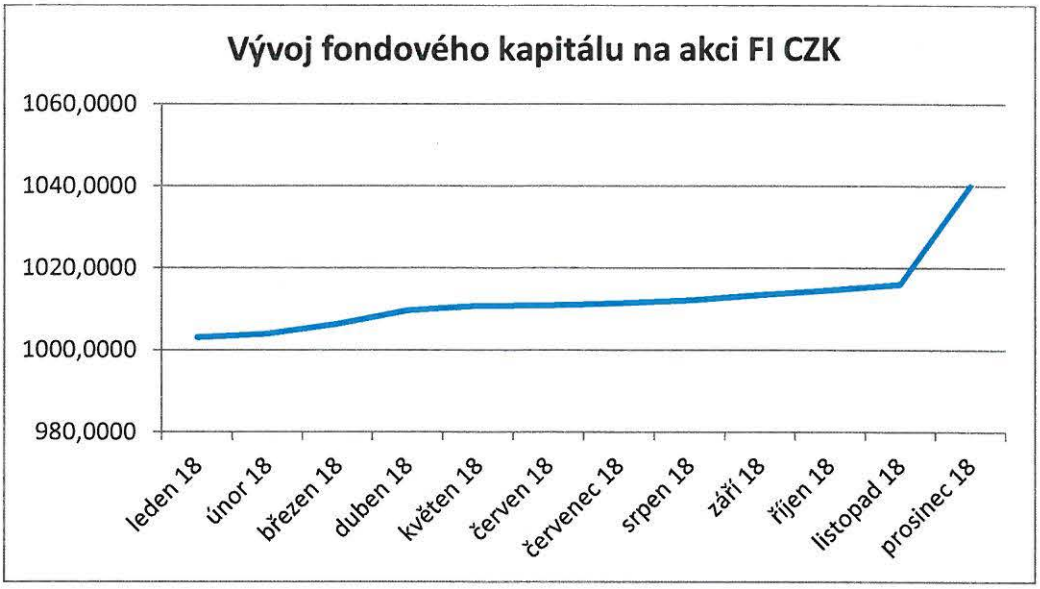
Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

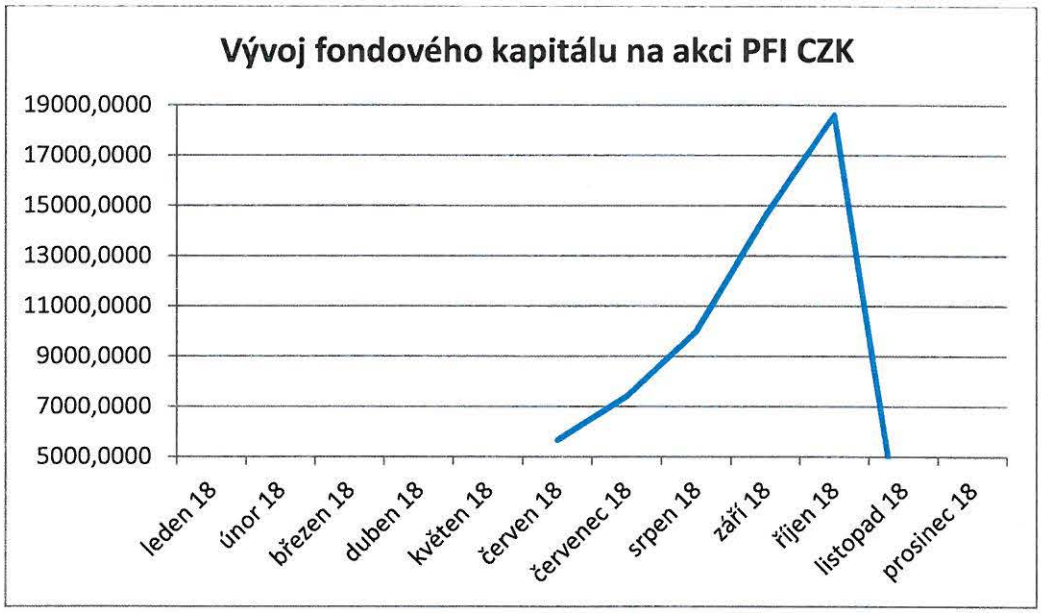
13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

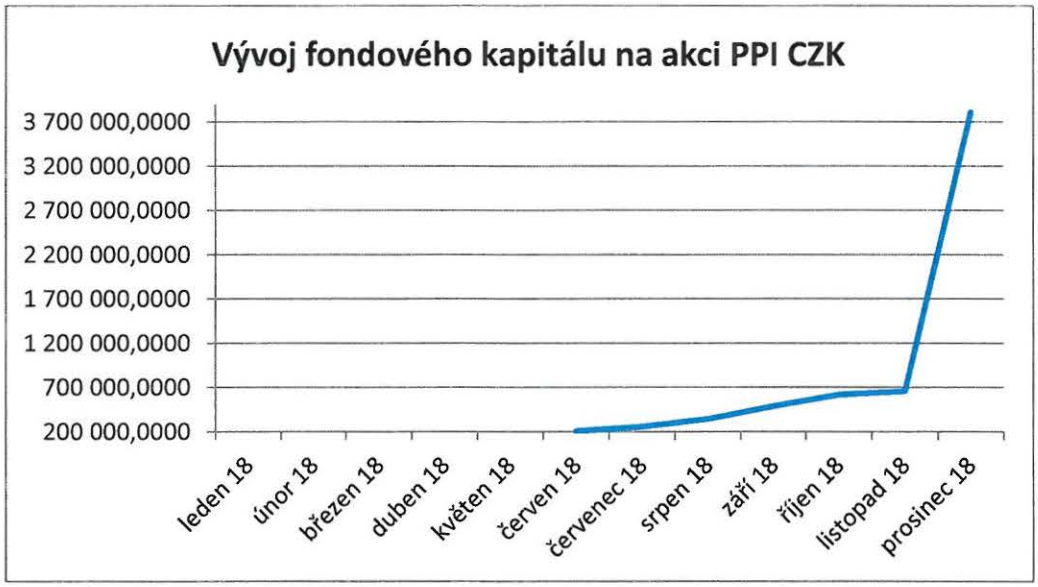
K datu:	**31. 12. 2018**	**31. 12. 2017**
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	100 000	100 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období:	100 000	100 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	100 000
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1	1
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	549 394 996	264 379 113
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního obdob (ks):	527 377	270 923
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	264 754	270 923
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	8 300	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PI CZK :	1 034,1654	975,7600
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PI EUR:	40,5835	38,2050
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. FI CZK:	1 040,0205	976,5700
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PPI CZK:	3 809 365,3326	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PPI EUR:	37,9154	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PFI CZK:	1014,2086	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	485 587	224 143
Počet vydaných investičních akcií tř. PI CZK v Účetním období (ks):	263 744	224 143
Počet odkoupených investičních akcií tř. PI CZK v Účetním období (ks):	2 300	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI EUR v oběhu ke konci Účetního období (ks):	11 787	16 780
Počet vydaných investičních akcií tř. PI EUR v Účetním období (ks):	1 007	16 780
Počet odkoupených investičních akcií tř. PI EUR v Účetním období (ks):	6000	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. FI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	30 000	30 000
Počet vydaných investičních akcií tř. FI CZK v Účetním období (ks):	0	30 000
Počet odkoupených investičních akcií tř. FI CZK v Účetním období (ks):	0	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PPI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	1	0
Počet vydaných investičních akcií tř. PPI CZK v Účetním období (ks):	1	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. PPI CZK v Účetním období (ks):	0	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PPI EUR v oběhu ke konci Účetního období (ks):	1	0
Počet vydaných investičních akcií tř. PPI EUR v Účetním období (ks):	1	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. PPI EUR v Účetním období (ks):	0	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PFI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	1	0
Počet vydaných investičních akcií tř. PFI CZK v Účetním období (ks):	1	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. PFI CZK v Účetním období (ks):	0	0

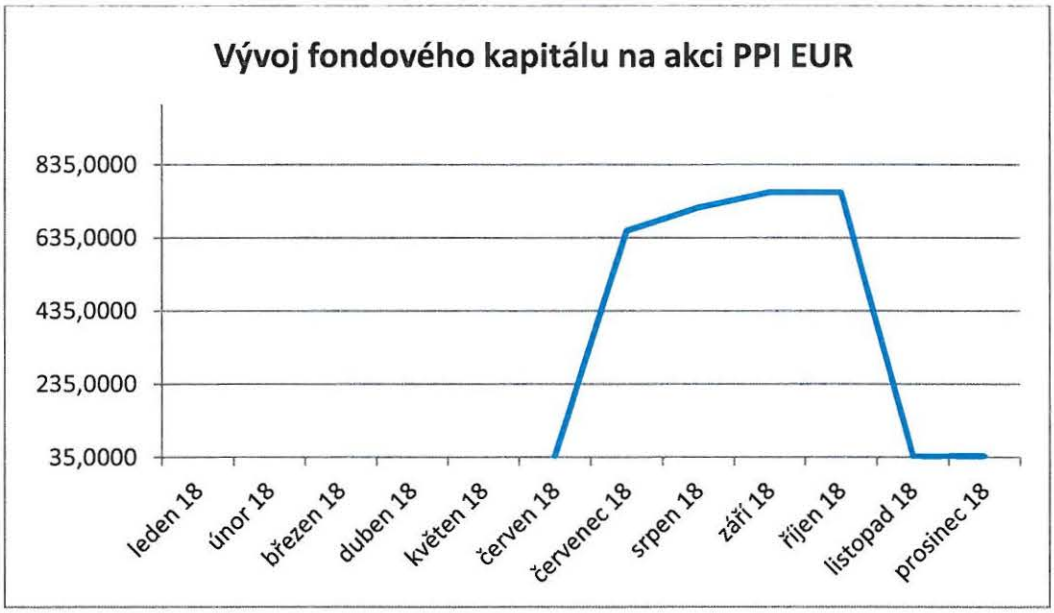

Vývoj fondového kapitálu na akci PI EUR
45,0000
43,0000
41,0000
39,0000
37,0000
35,0000
leden 18
únor 18
březen 18
duben 18
květen 18
červen 18
červenec 18
srpen 18
září 18
říjen 18
listopad 18
prosinec 18


Vývoj fondového kapitálu na akci PI CZK
1040,0000
1030,0000
1020,0000
1010,0000
1000,0000
leden 18
únor 18
březen 18
duben 18
květen 18
červen 18
červenec 18
srpen 18
září 18
říjen 18
listopad 18
prosinec 18


Vývoj fondového kapitálu na akci FI CZK
1060,0000
1040,0000
1020,0000
1000,0000
980,0000
leden 18
únor 18
březen 18
duben 18
květen 18
červen 18
červenec 18
srpen 18
září 18
říjen 18
listopad 18
prosinec 18


Vývoj fondového kapitálu na akci PFI CZK
19000,0000
17000,0000
15000,0000
13000,0000
11000,0000
9000,0000
7000,0000
5000,0000
leden 18
únor 18
březen 18
duben 18
květen 18
červen 18
červenec 18
srpen 18
září 18
říjen 18
listopad 18
prosinec 18





Emise ostatních investičních akcií ještě nebyly realizovány.

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 1. 7. 2018 byl statut změněn tak, že do něj byla promítnuta skutečnost, že od 1. 7. 2018 se stala obhospodařovatelem a administrátorem Fondu AMISTA IS. Do statutu byla doplněna informace o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování Fondu a byly revidovány informace o úplatách s ohledem na výše uvedené.

Ke dni 30. 11. 2018 došlo ke změně statutu spočívající v celkové aktualizaci a nastavení Fondu na standardy obhospodařování a administrace AMISTA IS. Do statutu byla promítnuta změna sídla Fondu, byla upravena investiční strategie, byly upraveny náklady na úplaty v souladu s aktuální smluvní dokumentací. Do statutu byly doplněny nové

třídy investičních akcií A, B a Z a došlo k úpravě výpočtu, jakým dochází k výpočtu fondového kapitálu investiční části Fondu připadajícího na jednotlivé třídy investičních akcií.

15. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

Dne 14.1.2019 uzavřel fond smlouvu o úvěru se společností BHS RE I. s.r.o. IČO: 06718531, úvěrový rámec je do výše 150 000 tis. Kč. Do konce února 2019 bylo čerpáno 20 400 tis. Kč.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpráva o vztazích

Fond	BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643, se sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**") za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba
Název:
Obchodní firma: BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

Sídlo:
Ulice: Anežská 986/10
Obec: Praha 1 – Staré Město
PSČ: 110 00

IČO 055 04 643
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21953

Ovládající osoba
Název:
Obchodní firma: PROXY - FINANCE a.s.

Sídlo:
Ulice: Anežská 986/10
Obec: Praha 1 – Staré Město
PSČ: 110 00

IČO 186 23 174
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1155

(dále také jen „**ovládající osoba**")

Fond v Účetním období vlastnily společnost **BH Securities a.s.**, jejíž podíl na Fondu činil 90 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv, a společnost Atlas 2016 Limited, reg. č.: 1895231, se sídlem Ritter House, 5th Floor, P.O. Box 3200, Road Town,Tortola, VG 1110, British Virgin Islands, jejíž podíl na Fondu činil 10 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv. Společnost BH Securities a.s. je vlastněna společností **PROXY - FINANCE a.s.**, IČO: 186 23 174, se sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, jež v rozhodném období vlastnila 100 % akcií

BH Securities a.s., tj. její podíl činil 100 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv. Ve společnosti PROXY - FINANCE a.s. žádný z jejích akcionářů nesplňoval definici ovládající osoby, protože nevlastnil podíl vyšší než 20 %.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl
BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	037 50 604	Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	100 % (nepřímo)
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s.	037 60 073	Generála Píky 430/26, Praha 6, 160 00	50 % (nepřímo)
BHS DYNAMIC FUND SICAV, a.s.	055 04 660	Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	100 % (nepřímo)
THT Ostrava CZ, a.s.	258 54 542	Mošnov, Mezinárodní letiště Ostrava č.p. 402, 742 51	100 % (přímo)
Nadace pro rozvoj vzdělání	265 01 198	Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	100 % (přímo)
Ústav finančních služeb, a.s.	499 67 011	Kollárova 2605/9, 796 01 Prostějov	100 % (přímo)
JET TRADING, a.s.	639 98 840	Kollárova 2605/9, 796 01 Prostějov	100 % (přímo)
FINTOP, a.s.	639 98 106	Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	100 % (přímo)
White stream a.s.	022 97 531	Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	100 % (přímo)

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Ovládaná osoba spravuje svůj vlastní majetek, mj. za pomoci některých dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou.

Fond spravuje svůj vlastní majetek bez vlivu svých akcionářů či jiných osob, a to prostřednictvím nezávislé a odborně způsobilé investiční společnosti.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu akcionáře Fondu či jiné osoby, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Fondu zjištěného podle poslední účetní závěrky.

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Smlouva o odborné pomoci při obhospodařování investičního fondu ze dne 2. 11. 2018 uzavřená mezi Fondem, BH Securities a.s. a AMISTA IS
- Smlouva o nabízení investic ze dne 2. 11. 2018 uzavřená mezi Fondem, BH Securities a.s. AMISTA IS

Smlouvy uzavřené v předešlých Účetních obdobích

V předešlých účetních obdobích nebyly Fondem uzavřeny žádné smlouvy či učiněna právní jednání, které by mohly vykazovat znaky smlouvy nebo právního jednání mezi osobou ovládanou a osobou ovládající.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Smlouva o nabízení investic ze dne 2. 11. 2018 uzavřená mezi BHS DYNAMIC FUND SICAV, a.s. jako fondem, BH Securities a.s. jako obchodníkem s CP a AMISTA IS jako obhospodařovatelem fondu
- Smlouva o odborné pomoci při obhospodařování investičního fondu ze dne 2. 11. 2018 uzavřená mezi ENGINE CLASSIC CARS, a.s. jako fondem, BH Securities a.s. jako odborným poradcem a AMISTA IS jako obhospodařovatelem fondu
- Smlouva o nabízení investic ze dne 2. 11. 2018 uzavřená mezi ENGINE CLASSIC CARS, a.s. jako fondem, BH Securities a.s. jako obchodníkem s CP a AMISTA IS jako obhospodařovatelem fondu

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlých účetních obdobích nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a ostatními osobami, které by bylo možné považovat za propojené osoby ve vztahu osoby ovládané a osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

S ohledem na právní vztahy mezi Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla žádné z nich žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

9. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

Fond tímto jako ovládaná osoba prohlašuje, že pro zjištění potřebných informací pro vypracování zprávy o vztazích učinil vše nezbytné, a to s péčí řádného hospodáře. S ohledem na skutečnost, že ovládaná osoba je osoba odlišná od osoby ovládající, není možné vzhledem k absenci relevantních právních nástrojů zaručit, že při vypracování této zprávy o vztazích disponoval Fond, resp. jeho statutární orgán úplnými a správnými informacemi pro její vypracování.

V Praze dne 11. 3. 2019

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec



Účetní závěrka

Účetní jednotka:
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
Sídlo: Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO: 05504643
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 2. 5. 2019

ROZVAHA k 31. 12. 2018

tis. Kč		Pozn.	31. 12. 2018	31. 12. 2018	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2017	31. 12. 2017
	AKTIVA		Investiční	Neinvestiční	Celkem	Investiční	Neinvestiční	Celkem
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	7	11 367	100	11 467	269 959	100	270 059
	v to m: a) splatné na požádání		11 367	100	11 467	262 959	100	270 059
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	648 623	0	648 623	0	0	0
	v tom: b) ostatní pohledávky		648 623	0	648 623	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	9	64 832	0	64 832	0	0	0
	z toho: v bankách		64 832	0	64 832	0	0	0
11	Ostatní aktiva	10	16 363	0	16 363	597	0	597
Aktiva celkem			**741 185**	100	**741 285**	**270 556**	**100**	**270 656**

tis. Kč		Pozn.	31. 12. 2018	31. 12. 2018	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2017	31. 12. 2017
	PASIVA		Investičníí	Neinvestiční	Celkem	Investiční	Neinvestiční	Celkem
4	Ostatní pasiva	11	191 791	0	191 791	6 177	0	6 177
	Cizí kapitál		**191 791**	**0**	**191 791**	**6 177**	**0**	**6 177**
8	Základní kapitál	12	0	100	100	0	100	100
	z toho: b) splacený základní kapitál		0	100	100	0	100	100
12	Kapitálové fondy	12	524 683	0	524 683	269 712	0	269 722
13	Oceňovací rozdíly	13	26 851	0	26 851	915	0	915
14	Nerozd. zisk nebo neuhrazená ztráta z předch. let	15	-6 258	0	-6 258	0	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	15	4 118	0	4 118	-6 258	0	-6 258
16	Vlastní kapitál		549 394	100	549 494	264 379	100	264 479
Pasiva celkem			**741 185**	100	**741 285**	**270 556**	**100**	**270 656**



Účetní jednotka:
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
Sídlo: Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO: 05504643
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky 2. 5. 2019

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

v tis. Kč		Poznámka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	Podrozvahová aktiva		**994 285**	**270 656**
4	Pohledávky z pevných termínových operací		253 000	**0**
8	Hodnoty předané k obhospodařování	14	741 285	**270 656**
	Podrozvahová pasiva		**257 250**	**270 656**
13	Závazky z pevných termínových operací		257 250	**0**

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za rok 2018

tis. Kč		Poznámka	2018	2018	2018	2017
			Investiční	Neinvestiční	Celkem	Celkem
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	16	17 290	0	17 290	114
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		0	0	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	17	143	0	143	18
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	18	-2 850	0	-2 850	990
	d) ostatní		-2 850	0	-2 850	
8	Ostatní provozní náklady	19	-50	0	-50	
9	Správní náklady	20	-10 415	0	-10 415	5 445
	v tom: b) ostatní správní náklady		-10 415	0	-10 415	5 445
19	Zisk nebo ztráta za účet. období z běž. činnosti před zdaněním		4 118	0	4 118	-6 258
23	Daň z příjmů	21	0	0	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		4 118	0	4 118	-6 258

Přehled o změnách vlastního kapitálu

v tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Neuhrazená ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 24.10.2016	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**100**
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	915	0	0	915
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	-6 258	-6 258
Emise akcií	0	0	269 722	0	0	0	269 722
Zůstatek k 31.12.2017	**100**	**0**	**269 722**	**915**	**0**	**-6 258**	**264 479**
Zůstatek k 1.1.2018	**100**	**0**	**269 722**	**915**	**0**	**-6 258**	**264 479**
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	25 936	0	0	25 936
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	4 118	4 118
Převody do fondů	0	0	0	0	-6 258	6 258	0
Emise akcií	0	0	254 961	0	0	0	254 961
Zůstatek k 31.12.2018	**100**	**0**	**524 683**	**26 851**	**-6 258**	**4 118**	**549 494**

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2018

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. IČO: 055 04 643, se sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF zakladatelskou listinou ze dne 4. 10. 2016 vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze od sp. zn. B 21953 dne 24. 10. 2016. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 11. 10. 2016.

Identifikační údaje:

IČO: 055 04 643
DIČ: CZ05504643
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Sídlo Fondu

Anežská 986/10
Staré Město
110 00 Praha 1
Česká republika

Orgány Fondu

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 1. 7. 2018)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec	(od 1. 7. 2018)
	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec	(od 1. 7. 2018)

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Ing. MARKÉTA BUREŠOVÁ narozen: 31. července 1986 vzdělání: vysokoškolské	(od 19. 10. 2018)

Člen správní rady:	ZDENĚK LEPKA narozen: 6. března 1973 vzdělání: vyšší odborné	(od 24. 10. 2016)
Člen správní rady:	JIŘÍ MAŘAS narozen: 21. července 1968 vzdělání: vysokoškolské	(od 19. 10. 2018)

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Správní rada se skládá ze čtyř členů, volených valnou hromadou.

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

Ke dni 20. 4. 2018 byl v obchodním rejstříku změněn údaj o názvu společnosti z BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. na BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s

Ke dni 1. 7. 2018 byl v obchodním rejstříku změněn údaj o statutárním řediteli z AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 na AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558 se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600.

3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer	Mgr. Richard Opolecký narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s. na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer — Ing. Radek Hub
narozen: 1984
vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s., mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma:	**Československá obchodní banka, a.s.**
Sídlo:	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČO:	000 01 350

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění platném do 31. prosince 2017, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, za Účetní období.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „**investiční část Fondu**") od svého ostatního jmění (dále jen „**neinvestiční část Fondu**"). Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

5.1 DEN USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den

připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

5.2 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY, AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

a) realizovatelných cenných papírů.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového fondu, pokud se jedná o podílové listy, a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

Tržní a měnové přecenění akcií, podílových listů a ostatních podílů probíhá rozvahově skrze vlastní kapitál. Tržní přecenění dluhových cenných papírů probíhá také rozvahově skrze vlastní kapitál. Přecenění je upravené o odloženou daň, která také vstupuje do rozvahy skrze vlastní kapitál. Měnové přecenění dluhových cenných papírů a úrokový výnos z dluhových cenných papírů vstupuje do výkazu zisku a ztráty.

5.3 MAJETKOVÉ ÚČASTI

Prvotní ocenění podílů (investice) je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je provedeno ocenění na základě znaleckého posudku metodou stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahovými dny jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu. Investice jsou přeceněny na reálnou hodnotu jednou ročně vždy k poslednímu dni kalendářního roku.

5.4 OSTATNÍ AKTIVA

Ostatní aktiva vytvořené Fondem jsou při prvotním ocenění oceněny nominální hodnotou včetně transakčních nákladů.

K datu účetní závěrky jsou vykázány v reálné hodnotě.

5.5 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky určené k investování jsou při prvotním ocenění oceněny nominální hodnotou včetně transakčních nákladů. K datu účetní závěrky jsou vykázány v reálné hodnotě.

5.6 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlašovaným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací". Zisk nebo ztráta z přepočtu investičních akcií a majetkových cenných papírů vyčíslených v cizí měně je vykázán do vlastního kapitálu.

5.7 ZDANĚNÍ

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění investičního majetku.

5.8 TVORBA REZERV

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,

- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená s pravděpodobností vyšší než 50 %,

- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

5.9 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 a provádí zveřejnění spřízněných stran následovně:
Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládáním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo, jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

5.10 POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období.

V průběhu Účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

6. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v Účetním období nezměnily.

7. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Fond evidoval ve sledovaném období pohledávky za bankami (zůstatky na účtech).

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Zůstatky na běžných účtech - investiční	11 367	269 959
Zůstatky na běžných účtech - neinvestiční	100	100
Celkem	**11 467**	**270 059**

8. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Úvěr BHS Oregon House, s.r.o.	228 335	0
Úvěr BHS RE I. s.r.o.	420 288	0
Celkem	**648 623**	**0**

Fond (Úvěrující) poskytl úvěr dle smlouvy ze dne 21. 12. 2018 ve výši 420 000 tis. Kč společnosti BHS RE I. s.r.o. (Úvěrovaný). Úroková sazba byla stanovena ve výši 5 % p. a. K 31. 12. 2018 činila celková výše úvěru 420 288 tis. Kč (úrok za rok 2018 činil 287 tis. Kč).

Fond poskytl 16. 1. 2018 úvěr společnosti BHS Oregon House, s.r.o. ve výši 9 750 tis. EUR. Splatnost úvěru je 31. 12. 2028 a úroková sazba je ve výši 7,5 % p. a. K 31. 12. 2018 činila celková výše úvěru 8 876 tis. EUR (jistina ve výši 8 250 tis. EUR přepočteno kurzem ČNB k 31. 12. 2018 EUR/CZK 25,725 je 212 231 tis. Kč a úrok ve výši 625 tis. EUR přepočteno kurzem ČNB k 31. 12. 2018 EUR/CZK 25,725 je 16 104 tis. Kč)

9. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

tis. Kč	IČO	Podíl	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Celkem 31. 12. 2018
BHS Oregon House, s.r.o.	018 46 612	100 %	38 644	26 088	64 732
BHS RE I. s.r.o.	067 18 531	100 %	100	0	100
Celkem			**38 744**	**26 088**	**64 832**

10. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Ostatní pohledávky	797	597
Odložená daňová pohledávka	66	0
Kolaterál – zajištění derivátů	15 500	0
Celkem	**16 363**	**597**

Ostatní pohledávky jsou tvořeny pohledávkami z přefakturace ve výši 91 tis. Kč (k 31.12.2017: 597 tis. Kč) a přeplatkem ve výši 706 tis. Kč.

11. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Závazky z obchodních vztahů	400	127
Přijaté zálohy (na úpis investičních akcií)	180 390	5 500
Vstupní poplatky	819	0
Dohadné účty	5 415	550
Reálná hodnota měnových derivátů	4 767	0
Celkem	**191 791**	**6 177**

Fond k datu účetní závěrky eviduje zálohy na upsané investiční akcie, které budou převedeny do kapitálových fondů v momentu, kdy budou investiční akcie reálně emitovány a zároveň připsány na majetkový účet v podobě zaknihovaných cenných papírů.

Reálná hodnota z měnových derivátů je ve výši 4 767 tis. Kč, splatnost je 1. 2. 2019.

Dohadné účty se skládají zejména z dohadů: na obhospodařování 5 243 tis. Kč, na depozitáře ve výši 36 tis. Kč, na znalecký posudek ve výši 50 tis. Kč a na audit ve výši 36 tis. Kč.

12. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY

K datu:	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	100 000	100 000
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1	1
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	100 000	100 000
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	549 394 996	264 379 113
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	527 377	270 923
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	264 754	270 923
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	8 300	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PI CZK :	1 034,1654	975,7600
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PI EUR:	40,5835	38,2050
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. FI CZK:	1 040,0205	976,5700
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PPI CZK:	3 809 365,3326	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PPI EUR:	37,9154	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PFI CZK:	1 014,2086	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	485 587	224 143
Počet vydaných investičních akcií tř. PI CZK v Účetním období (ks):	263 744	224 143
Počet odkoupených investičních akcií tř. PI CZK v Účetním období (ks):	2 300	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI EUR v oběhu ke konci Účetního období (ks):	11 787	16 780
Počet vydaných investičních akcií tř. PI EUR v Účetním období (ks):	1 007	16 780
Počet odkoupených investičních akcií tř. PI EUR v Účetním období (ks):	6 000	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. FI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	30 000	30 000
Počet vydaných investičních akcií tř. FI CZK v Účetním období (ks):	0	30 000
Počet odkoupených investičních akcií tř. FI CZK v Účetním období (ks):	0	0

Počet emitovaných investičních akcií tř. PPI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	1	0
Počet vydaných investičních akcií tř. PPI CZK v Účetním období (ks):	1	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. PPI CZK v Účetním období (ks):	0	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PPI EUR v oběhu ke konci Účetního období (ks):	1	0
Počet vydaných investičních akcií tř. PPI EUR v Účetním období (ks):	1	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. PPI EUR v Účetním období (ks):	0	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PFI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	1	0
Počet vydaných investičních akcií tř. PFI CZK v Účetním období (ks):	1	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. PFI CZK v Účetním období (ks):	0	0

13. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Oceňovací rozdíly z majetkových účastí	26 088	0
Oceňovací rozdíly z vydaných investičních akcií v cizí měně	763	915
Celkem	**26 851**	**915**

14. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	Od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018	Od 24. 10. 2016 do 31. 12 .2017
Aktiva	741 285	270 656
Celkem	**741 285**	**270 656**

Fond vykazoval de Dni ocenění výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA IS k obhospodařování.

15. ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Ztráta za rok 2017 ve výši 6 258 tis. Kč byla převedena na účet „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období".

Zisk za rok 2018 ve výši 4 118 tis. Kč bude uhrazena na základě rozhodnutí valné hromady Fondu. Předpokládá se převedení na účet „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období".

16. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	Od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018	Od 24. 10. 2016 do 31. 12. 2017
Výnosy z úroků		
z vkladů	144	114
z úvěrů	17 146	0
Celkem	**17 290**	**114**

17. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	Od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018	Od 24. 10. 2016 do 31. 12. 2017
Výnosy z poplatků a provizí		
ostatní	165	0
Náklady na poplatky a provize		
bankovní poplatky	-22	-18
Celkem	**143**	**-18**

18. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	Od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018	Od 24. 10. 2016 do 31. 12. 2017
Zisk/ztráta z derivátových operací	-4 767	0
Zisk/ztráta z devizových operací	1 917	-909
Celkem	**- 2 850**	**-909**

Dle teritoria jsou zisky a ztráty z devizových operací z České republiky.

19. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	Od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018	Od 24. 10. 2016 do 31. 12. 2017
Ostatní provozní náklady		
Ostatní náklady	-50	0
Celkem	**-50**	**0**

20. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018	Od 24. 10. 2016 do 31. 12. 2017
Náklady na obhospodařování	-8 872	-4 175
Náklady na administraci	-566	-256
Náklady na depozitáře	-436	-472
Náklady na audit	-127	-127
Náklady na znalecké posudky	-12	0
Ostatní správní náklady	-402	-415
Celkem	**-10 415**	**-5 445**

Fond neměl v Účetním období žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA IS.

Položka ostatní správní náklady se skládají zejména ze služeb správy a úschovy akcií ve výši 257 tis. Kč (k 31. 12. 2017: 153 tis. Kč) a vedení majetkových účtu ve výši 131 tis. Kč (k 31. 12. 2017: 0 tis. Kč).

21. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK A/POHLEDÁVKA

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	Od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018	Od 24. 10. 2016 do 31. 12. 2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	4 118	-6 258
Daňově neodčitatelné náklady	50	0
Základ daně	4 168	0
Odpočet daňové ztráty	-4 168	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0
Celkem	**0**	**0**

Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotu aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Fondu vznikla k 31. 12. 2018 (k 31. 12. 2017: 0 tis. Kč) odložená daňová pohledávka ve výši 66 tis. Kč (skládá se z odložené daňové pohledávky z příjmu ve výši 93 tis. Kč a odloženého daňového závazku z přecenění kapitálových fondů ve výši 27 tis. Kč).

22. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

K 31. 12. 2018 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
BHS Oregon House, s.r.o.	16 104		228 335	
BHS RE I. s.r.o.	288		420 288	
Celkem	**16 392**		**648 623**	

23. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídícího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

23.1 TRŽNÍ RIZIKO

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů, zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když v Účetním období nedošlo k významným dopadům expozice Fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

23.2 RIZIKO NEDOSTATEČNÉ LIKVIDITY

Vedle tržního rizika je Fond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Fondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Fondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Fondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Fond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Fondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu fungování Fondu. Současně sleduje Fond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Fond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat

závazek, a následně pak po celou dobu než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

Zbytková splatnost majetku a dluhů

v tis. Kč	Do 3 měsíců	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. 12. 2018				
Pohledávky za bankami	11 467	0	0	11 467
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	648 623	0	648 623
Účasti s rozhodujícím vlivem	64 832	0	0	64 832
Ostatní aktiva	16 363	0	0	16 363
Celkem	**92 662**	**648 623**	**0**	**741 285**
Ostatní pasiva	191 791	0	0	191 791
Vlastní kapitál	0	0	549 494	549 494
Celkem	**191 791**	**0**	**549 494**	**741 285**
GAP	-99 129	648 623	-549 494	0
Kumulativní GAP	-99 129	549 494	0	0

v tis. Kč	Do 3 měsíců	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. 12.2017				
Pohledávky za bankami	270 059	0	0	270 059
Ostatní aktiva	597	0	0	597
Celkem	**270 656**	**0**	**0**	**270 656**
Ostatní pasiva	6 177	0	0	6 177
Vlastní kapitál	0	0	264 479	264 479
Celkem	**6 177**	**0**	**264 479**	**270 656**
GAP	264 479	0	-264 479	0
Kumulativní GAP	264 479	264 479	0	0

23.3 ÚROKOVÉ RIZIKO

S ohledem na možnost Fondu nabývat do svého majetku úročená aktiva a zároveň mít úročené závazky (typicky se jedná o poskytnuté úvěry na straně aktiv či přijaté úvěry na straně pasiv), je Fond v rámci své činnosti vystaven úrokovému riziku, resp. nesouladu mezi úročenými aktivy a úročenými pasivy a dále pak riziku spojenému s pohybem úrokových sazeb.

Při řízení úrokového rizika se snaží Fond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Fondu je porovnáván

úrokový výnos a citlivost za změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

v tis. Kč	Do 3 měsíců	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. 12. 2018				
Pohledávky za bankami	11 467	0	0	11 467
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	648 623	0	648 623
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	64 832	64 832
Ostatní aktiva	16 363	0	0	16 363
Celkem	**27 830**	**648 623**	**64 832**	**741 285**
Ostatní pasiva	0	0	191 791	191 791
Vlastní kapitál	0	0	549 494	549 494
Celkem	**0**	**0**	**741 285**	**741 285**
GAP	27 830	648 623	-676 453	0
Kumulativní GAP	27 830	676 453	0	0

v tis. Kč	Do 3 měsíců	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. 12. 2017				
Pohledávky za bankami	270 059	0	0	270 059
Ostatní aktiva	597	0	0	597
Celkem	**270 656**	**0**	**0**	**270 656**
Ostatní pasiva	0	0	6 177	6 177
Vlastní kapitál	0	0	264 479	264 479
Celkem	**0**	**0**	**270 656**	**270 656**
GAP	270 656	0	-270 656	0
Kumulativní GAP	270 656	270 656	0	0

23.4 MĚNOVÉ RIZIKO

Aktiva Fondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Fond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Fond není schopen dosáhnout vyváženosti, využívá s ohledem očekávaný budoucí vývoj a aktuální tržní podmínky nástroje pro zajištění měnového rizika – měnové forwardy, swapy či jiné nástroje dle potřeby. Cílem těchto operací je omezit negativní vliv kurzových rozdílů na majetek/závazky Fondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Fondu a po praktické

stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Fondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Fondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

v tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
K 31. 12. 2018			
Pohledávky za bankami	11 438	29	11 467
Pohledávky za nebankovními subjekty	420 288	228 335	648 623
Účasti s rozhodujícím vlivem	64 832	0	64 832
Ostatní aktiva	16 363	0	16 363
Celkem	**512 920**	**228 364**	**741 285**
Ostatní pasiva	191 791	0	191 791
Vlastní kapitál	549 494	0	549 494
Celkem	**741 285**	**0**	**741 285**
Čistá devizová pozice	-228 365	228 364	0

v tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
K 31. 12. 2017			
Pohledávky za bankami	254 387	15 672	270 059
Ostatní aktiva	0	0	0
Celkem	**254 387**	**15 672**	**270 059**
Ostatní závazky	-6 177	0	-6 177
Vlastní kapitál	-247 704	-16 775	-264 479
Celkem	**-253 881**	**-16 775**	**-270 656**
Čistá devizová pozice	506	-1 103	-597

23.5 RIZIKO PROTISTRANY

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 14.1.2019 uzavřel Fond smlouvu o úvěru se společností BHS RE I. s.r.o. IČO: 06718531, úvěrový rámec je do výše 150 000 tis. Kč. Do konce února 2019 bylo čerpáno 20 400 tis. Kč.

K okamžiku sestavení účetní závěrky nejsou vedení Fondu známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

V Praze dne 2. 5. 2019

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec



Zpráva nezávislého auditora

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře fondu BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. (dále také „Fond") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací

v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a správní rady Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá správní rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože

součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 2. května 2019

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195