



Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.





OBSAH

Čestné prohlášení	4
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	5
Profil Fondu a skupiny	9
Zpráva o vztazích	17
Účetní závěrka k 31. 12. 2019.....	21
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2019	26
Zpráva auditora	43



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. 2019 do 31. 12. 2019
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

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 a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu.

V Praze dne 30. 4. 2020



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



Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí

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. 2019 do 31. 12. 2019

1. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V účetním období 2019 se Fond zaměřil ve své činnosti i nadále na posílení své klientské základny, když v průběhu roku získal přes 300 nových vkladů a doplnění investičního portfolia. V průběhu roku byla finalizována transakce spojená s The Orchard, kde se v průběhu roku získalo bankovní financování a byly vyplaceny úvěry poskytnuté společnostmi mimo fond. V průběhu roku fond průběžně analyzoval investiční příležitosti na kancelářském trhu. V druhé polovině roku byla podepsán Letter of Intent k akvizici obchodní společnosti vlastníci kancelářskou budovu. U akvizice proběhla technická, právní, komerční a finanční a daňová Due Diligence a samotná transakce se očekává v 1. pololetí roku 2020. Smyslem rozšiřování investičního portfolia o další nemovitosti je snaha o adekvátní výnos a další diverzifikaci na straně investic. V Účetním období byly dokončeny ze strany fondu investice do společnosti BHS Orchard, kde fond posiloval své finanční zastoupení o více než 115 mil. Kč.

Dále vyjma aktuálně běžícího transakčního procesu, který je zmíněn v předchozím odstavci, pokračovaly investiční práce na několika dalších projektech, kde však zatím nebylo přikročeno k podpisu LOI. Fond měl v průběhu roku 2019 více než dvacet investičních příležitostí k vyhodnocení a dalších více než 10 již v průběhu prvního kvartálu roku 2020.

Investice v účetním období směřující do projektu The Orchard se pohybovaly ve výši přesahující 100mil Kč. Když projekt, u kterého se aktuálně pracuje na transakční dokumentaci, představuje investici přesahující 500mil Kč. V případě této investice se očekává, že tak jako v přechodných případech, bude použito bankovní financování, které v aktuální situaci nízkých úrokových sazeb představuje atraktivní zvýšení výnosu z realizovaných investic.

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti i nadále na zhodnocování volných prostředků formou termínovaných vkladů.

Společnosti, v nichž má Fond majetkové účasti, pokračovaly ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovaly tak peněžní prostředky investorů Fondu.

1.1. 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 od svého ostatního jmění. 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 25 953 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z úroků z půjček a výnosy z devizových operací.

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

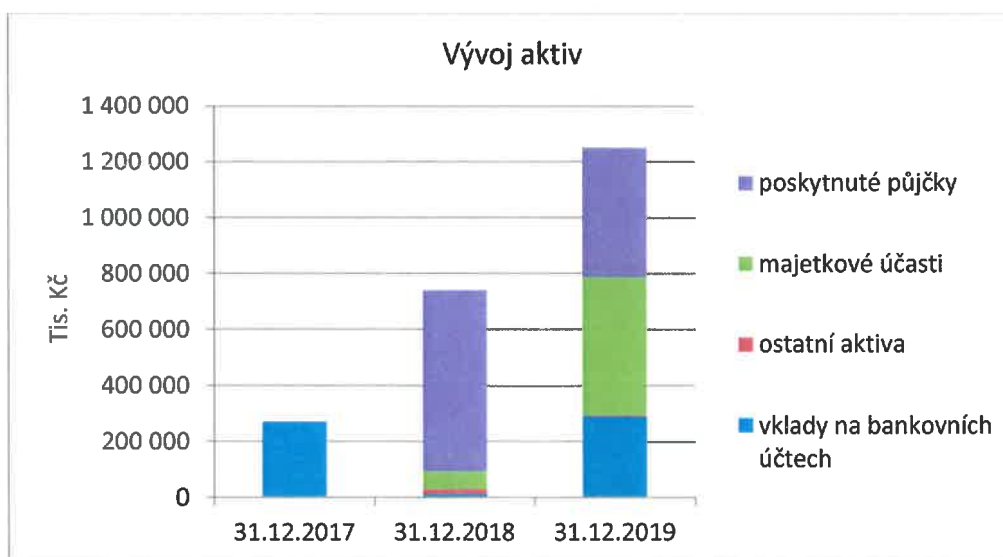
1.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Hodnota portfolia Fondu, tedy jeho celkových aktiv, meziročně vzrostla o 68,73 % (tj. o 509 444 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v majetkových účastech s rozhodujícím vlivem v obchodních společnostech, které se zvýšily i vlivem přecenění o 662,25 % (tj. o 429 349 tis. Kč). K silnému nárůstu aktiv došlo také u pohledávek za bankami, které se meziročně zvýšily o 277 337 tis. Kč. Naopak k poklesu aktiv došlo u pohledávek za nebankovními subjekty o 28,45 % (tj. o 184 563), a dále u ostatních aktiv o 77,49 % (tj. o 12 679 tis. Kč).

Portfolio Fondu je financováno z 89,43 % vlastními zdroji, a to zejména kapitálovými fondy tvořenými emitováním investičních akcií (88,28 % vlastního kapitálu Fondu), a dále pak oceňovacími rozdíly (9,71 % vlastního kapitálu Fondu) a hospodářským výsledkem běžného období a minulých let (2,01 % vlastního kapitálu Fondu). Z 10,57 % je majetek Fondu kryt cizími zdroji krátkodobé povahy, a to především ostatními pasivy (99,09 % cizích zdrojů) a rezervami na daň z příjmu (0,91 % cizích zdrojů). Ostatní pasiva představují zejména závazky vůči investorům z dosud nevyemitovaných investičních akcií a závazky z obchodních vztahů.

AKTIVA

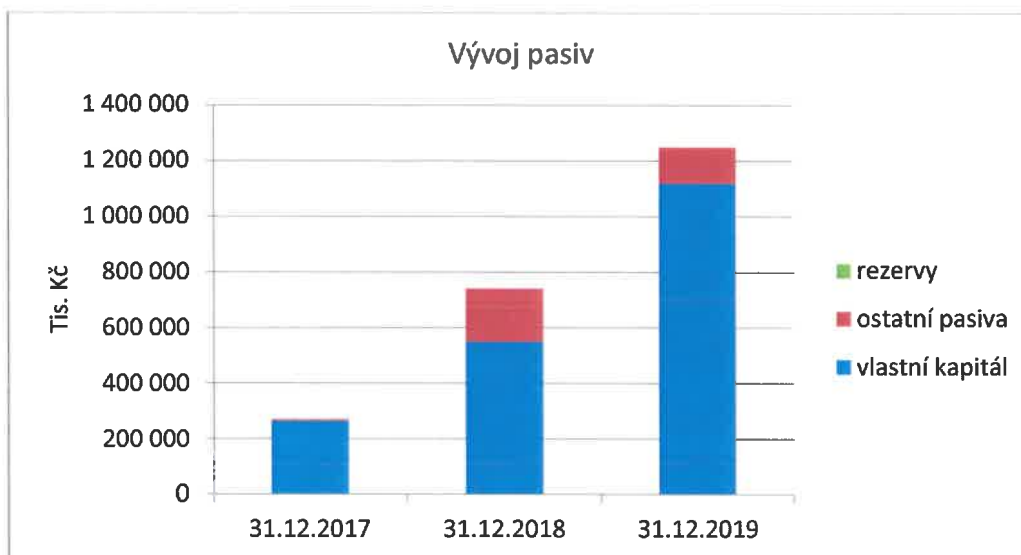
Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 1 250 629 tis. Kč. Ta jsou tvořena především majetkovými účastmi s rozhodujícím vlivem na obchodních společnostech ve výši 494 181 tis. Kč, poskytnutými úvěry a půjčkami těmto společnostem o hodnotě 464 060 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 288 704 tis. Kč a ostatními aktivy v hodnotě 3 684 tis. Kč.





PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 1 250 629 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 1 118 387 tis. Kč (přičemž ke Dni ocenění kapitálové fondy činily 987 327 tis. Kč, hospodářský výsledek běžného období a minulých let 22 516 tis. Kč a oceňovací rozdíly 108 544 tis. Kč). Dále jsou celková pasiva tvořena ostatními pasivy ve výši 131 038 tis. Kč a rezervou na daň z příjmu ve výši 1 204 tis. Kč.



CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 277 337 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Nárůst peněžních prostředků byl způsoben převážně vstupy nových investorů a peněžním tokem generovaným z úrokových výnosů hlavně z termínovaných vkladů u tuzemských bank.

1.3. 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 zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 100 tis. Kč).

2. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Začátkem roku 2020 dodal Covid-19 nové situace jak pro ekonomiku, tak pro jednotlivé firmy. Vlády po celém světě přijímají bezprecedentní opatření, která zasahují do téměř všech oblastí nejenom ekonomické aktivity. V této dynamické době pečlivě sledujeme vývoj a snažíme se minimalizovat dopady na provoz nemovitostí a děláme vše, aby měli naši nájemníci co nejmenší omezení chodu kanceláří. Obě nemovitosti jak Oregon tak The Orchard jsou v provozu a kancelářské prostory jsou našimi nájemníky využívány. V rámci našich služeb pro nájemníky v maximální možné míře





dbáme na perfektní úklid a dezinfekci společných prostor. Aktuální situaci v ekonomice a na nemovitostním trhu, však vnímáme i jako potenciální dlouho očekávanou korekci vývoje posledních let, kdy postavení bylo zcela v neprospěch kupujících, protože na trhu byl značný převis kapitálu a potenciálních kupujících, který nenacházel dostatek investičních příležitostí. Věříme, že nastane úprava některých nereálných očekávání prodávajících a nemovitostní trh dostane kupující s prodávajícími do rovnovážnější pozice.

Je třeba však vycházet z roku 2019, kdy byl nemovitostní trh i přes náročné hledání investičního produktu v roce 2019 opět ve znamení živé transakční aktivity. V České republice proběhly transakce za více než 3mld. Eur a představovalo to nárůst o 21 % oproti roku 2018. V roce 2019 byl nejobchodovanějším segmentem nemovitostního trhu segment kanceláří, který představoval 47 % celkového obchodovaného objemu, když následovaly hotely, které přes naprostý nedostatek investičního produktu představovaly v roce 2019 23% podíl na všech transakcích, dále pak následovaly retailové nemovitosti, které se na celkovém objemu transakcí podílely přibližně 16 % a přibližně 10 % všech transakcí představovaly transakce v segmentu průmyslu a logistiky, když nízké procentuální zastoupení toho sektoru bylo speciálně minimální nabídkou prodávajících. Co lze hodnotit jako pozitivní, je podíl českých investorů na všech nemovitostních transakcích, když čeští investoři reprezentovali přibližně 40 % všech transakcí. Tento podíl by mohl být příslibem stabilních cen, resp. pevného základu v příštích letech, kdy lze očekávat dobrou znalost lokálních investorů a tím pádem nepodléhání krátkodobým náladám a výkyvům ve vnímání stavu ekonomiky a jednotlivých oblastí. V průběhu roku 2019 byli na trhu stále aktivní investoři z Jižní Koree a významnou část transakcí představovaly i investice německých a rakouských investorů. Trh roku 2019 byl ve znamení nedostatku investičních produktů při velkém apetitu investorů, což vedlo k mírnému snížení požadovaných výnosů v segmentu kancelářských nemovitostí.

V letošním roce lze očekávat, že díky výše zmíněné situaci nebude takový tlak na pokles požadovaných yieldů a tím pádem na významný růst cen nemovitostí, který jsme zaznamenávali v posledních letech. Jen velmi těžce však lze očekávat, že dojde k plošnému snížení požadovaných cen za případně prodávané nemovitosti. Na trhu je stále značný počet investorů, kteří v minulých letech obtížně vyhledávali investiční příležitosti, a přitom byli schopni získat kapitál potřebný na akvizice. Na druhou stranu nemovitosti v České republice kupovali investoři, kteří mají dlouhý investiční horizont, jsou dobře kapitálově vybaveni a nic je netlačí k unáhleným rozhodnutím. Ve vztahu k vyjednávání s nájemníky je obtížnější situace pro pronajímatele v případě nemovitostí, které jsou pronajaty s krátkými nájemními smlouvami nebo dokonce smlouvami na dobu neurčitou. Lepší výchozí pozice pro pronajímatele je zejména v situaci, kdy mají uzavřeny dlouhodobé nájemní smlouvy se stabilními nájemníky v žádaných lokalitách. Tato situace případně může pomoci i prodloužení nájemních smluv výměnou za okamžité nájemní prázdniny, které by jinak byly poskytovány v době prodloužení nájemních smluv. Lze tedy očekávat, že nemovitosti, které jsou profesionálně spravovány a mají bonitní nájemníky, budou i nadále velmi žádanou investiční příležitostí. V každém případě je potřeba, aby pronajímatelé i nájemníci průběžně komunikovali, což ve finále může přinést pozitiva pro obě strany.

V Praze dne 30. 4. 2020



BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
AMISTA Investiční společnost, a.s.,
statutární ředitel
Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec



Profil Fondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Identifikační údaje:

IČO: 055 04 643

DIČ: CZ05504643

LEI: 315700C4PRU8N4WGVM13

Sídlo:

Ulice: Anežská 986/10

Obec: Praha 1

PSČ: 110 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou 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.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, tel: +420 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou <https://www.amista.cz/povinne-informace/bhsref>

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 13. 4. 2016. 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 majetku Fondu:

100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu:

832 329 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy PI CZK**)

15 723 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy PI EUR**)

48 777 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy FI CZK**)





81 081 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy FI EUR**)

1 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy Z**)

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 100 tis. Kč
Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 1 118 387 tis. Kč

Orgány Fondu

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. Petr Janoušek , pověřený zmocněnec Ing. Ondřej Horák , pověřený zmocněnec Mgr. Pavel Bareš , pověřený zmocněnec	(od 15. 11. 2018) (od 9. 7. 2018) (od 28. 06. 2019)

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. 7. 1986 vzdělání: vysokoškolské	(od 31. 1. 2019)
Člen správní rady:	ZDENĚK LEPKA narozen: 6. 3. 1973 vzdělání: vyšší odborné	(od 24. 10. 2016)
Člen správní rady:	JIŘÍ MAŘAS narozen: 21. 7. 1968 vzdělání: vysokoškolské	(od 31. 1. 2019)

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:

Dne 27. 6. 2019 byl zapsán pověřený zmocněnec Mgr. Pavel Bareš za statutárního ředitele AMISTA investiční společnost, a.s.

Dne 28. 6. 2019 byl vymazán pověřený zmocněnec Mgr. Pavel Bareš za statutárního ředitele AMISTA investiční společnost, a.s. téhož dne byl Mgr. Pavel Bareš znovu zapsán jako pověřený zmocněnec za statutárního ředitele AMISTA investiční společnost, a.s.

Dne 31. 1. 2019 byli vymazáni: člen správní rady Jordan Whitney Waring, člen správní rady Stefan Bernd Gomoll a člen správní rady Ing. Pavel Borovička. Téhož dne byli zapsáni: Předseda správní rady Markéta Burešová a člen správní rady Jiří Mařas.

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

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

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.



Portfolio manažer

Ing. Petr Krušina

narozen: 1987

vzdělání: ČZU v Praze, obor Hospodářská správa a politika

Před příchodem do AMISTA IS pracoval ve společnosti CPI Property a Facility, s.r.o., kde získal zkušenosti v oblasti finančního řízení a správy majetku. Předchozí pracovní zkušenosti sbíral ve finančních institucích v oblasti obchodu a správy majetku.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma:

Československá obchodní banka, a.s.

(od 31. 10. 2018)

Sídlo:

Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57

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. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

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

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM 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 VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM 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 majetkovými účastmi v obchodních společnostech s rozhodujícím vlivem v reálné hodnotě ve výši 494 181 tis. Kč, přičemž 100% podíl na společnosti BHS Oregon House, s.r.o. má reálnou hodnotu 66 175 tis. Kč a 100% podíl na společnosti BHS Orchard s.r.o. má reálnou hodnotu

428 006 tis. Kč. Dále je podstatná část majetku investiční části Fondu tvořena poskytnutými úvěry ve prospěch obou uvedených společností v celkové výši 464 060 tis. Kč, a peněžními prostředky na účtech v bankách ve výši 288 704 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 TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT – SECURITIES FINANCING TRANSACTIONS) A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ, POŽADOVANÉ DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13

Fond v průběhu Účetního období nerealizoval takovéto transakce.

12. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH 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.

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

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

14. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	100 000	100 000	100 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	100 000	100 000	100 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	100 000
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1	1	1
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	1 118 386 977	549 494 996	264 379 113
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI CZK v oběhu ke konci Účetního období:	832 329	485 587	224 143
Počet vydaných investičních akcií tř. PI CZK v Účetním období (ks):	362 789	263 744	224 143
Počet odkoupených investičních akcií tř. PI CZK v Účetním období:	16 047	2 300	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. PI CZK (Kč):	1 125,4178	1 034,1654	975,76
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI EUR v oběhu ke konci Účetního období:	15 723	11 787	16 780
Počet vydaných investičních akcií tř. PI EUR v Účetním období (ks):	3 936	1 007	16 780
Počet odkoupených investičních akcií tř. PI EUR v Účetním období:	0	6 000	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. PI EUR (EUR):	44,0979	40,5835	38,205

Počet emitovaných investičních akcií tř. FI CZK

v oběhu ke konci Účetního období:

48 777

30 000

30 000

Počet vydaných investičních akcií tř. FI CZK v Účetním období (ks):

18 777

0

30 000

Počet odkoupených investičních akcií tř. FI CZK v Účetním období:

0

0

0

Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. FI CZK (Kč):

1 154,0325

1 040,0205

976,57

Počet emitovaných investičních akcií tř. FI EUR

v oběhu ke konci Účetního období:

81 081

0

0

Počet vydaných investičních akcií tř. FI EUR v Účetním období (ks):

81 081

0

0

Počet odkoupených investičních akcií tř. FI EUR v Účetním období:

0

0

0

Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. FI EUR (EUR):

41,8229

0

0

Počet emitovaných investičních akcií tř. Z

v oběhu ke konci Účetního období:

1 000

0

0

Počet vydaných investičních akcií tř. Z v Účetním období (ks):

1 000

0

0

Počet odkoupených investičních akcií tř. Z v Účetním období:

0

0

0

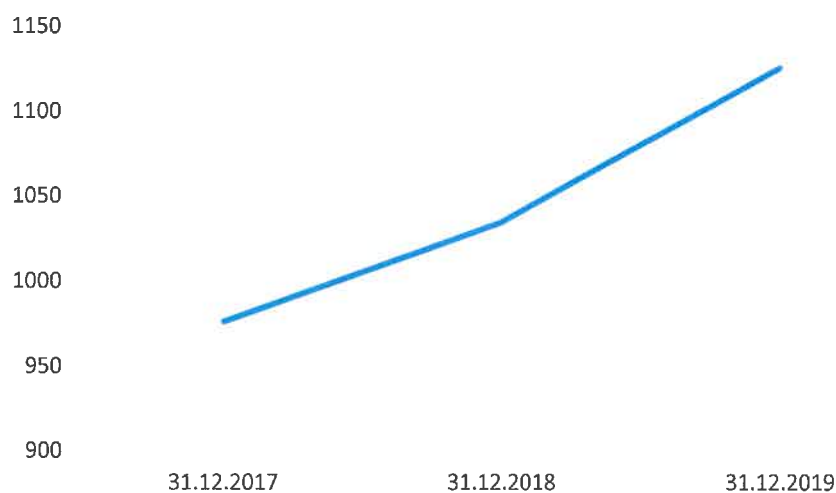
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. Z (Kč):

21 594,4139

0

0

Fondový kapitál na akcii třídy PI CZK

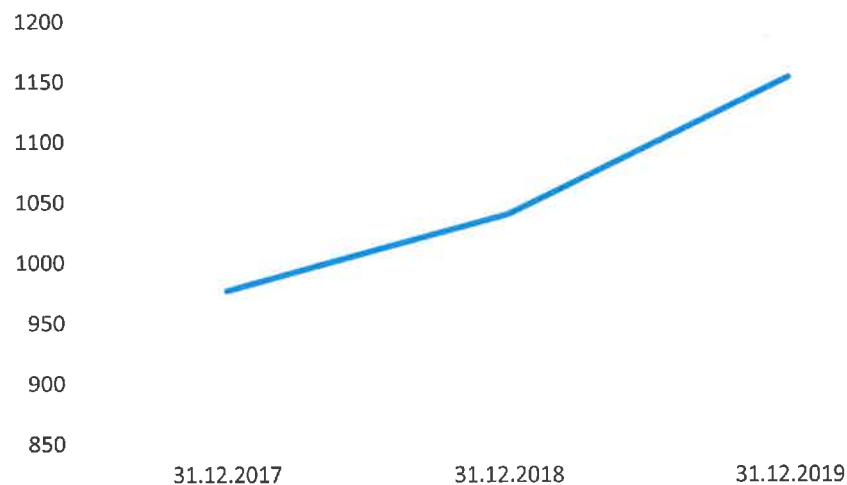




Fondový kapitál na akcii třídy PI EUR



Fondový kapitál na akcii třídy FI CZK



Graf vývoje fondového kapitálu na akcii třídy FI EUR a Z není uveden, protože jejich hodnota nebyla v předchozích srovnávacích obdobích stanovena.

15. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

Ke dni 1. 7. 2019 byl statut změněn tak, že došlo k povinné roční aktualizaci statutu.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.





17. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Začátkem roku 2020 dodal Covid-19 nové situace jak pro ekonomiku, tak pro jednotlivé firmy. Vlády po celém světě přijímají bezprecedentní opatření, která zasahují do téměř všech oblastí nejenom ekonomické aktivity. V této dynamické době pečlivě sledujeme vývoj a snažíme se minimalizovat dopady na provoz nemovitostí a děláme vše, aby měli naši nájemníci co nejmenší omezení chodu kanceláří.

18. 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.

Příložená účetní závěrka nebyla dosud schválena k tomu příslušným orgánem podle zvláštních právních předpisů, neboť k datu vyhotovení výroční zprávy ještě nenastal termín ve kterém je dle zákona nutno účetní závěrku nejpozději tímto orgánem schválit.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy 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, Praha 1, PSČ 110 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953
Účetní období	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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

PSČ: 110 00

IČO: 055 04 643

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20402

Ovládající osoby

Obchodní firma: PROXY – FINANCE a.s.

Sídlo:

Ulice: Anežská 986/10

Obec: Praha 1

PSČ: 110 00

IČO: 186 23 174

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1155

(společně dále jen „**ovládající osoba**“)

Fond v Účetním období vlastnila 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, Trtola, 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, Praha 1, PSČ 110 00, 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: PROXY – FINANCE a.s.

Název společnosti	IČO	Sídlo
THT Ostrava CZ, a.s.	258 54 542	Mošnov, Mezinárodní letiště Ostrava č.p. 402, 742 51
BH Securities, a.s.	601 92 941	Na příkopě 848/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Ústav finančních služeb, a.s.	499 67 011	Kollárova 2605/9, 796 01 Prostějov
Prvá slovenská investičná skupina a.s.	00 699 977	Staromestská 3, 811 03 Bratislava
FINTOP, a.s.	639 98 106	Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1
White stream a.s.	022 97 531	Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1
Perovianna Enterprises Limited	-	28 October street No. 319, Kanika Business Center, 2 floor, 3105 Limassol
SONBERK, a.s.	607 14 697	Sonberk 393, 691 27 Popice
Praha 1 Properties s.r.o.	086 71 621	Bílkova 856/18, Staré Město, 110 00 Praha 1
Emun Partners, investiční společnost a.s.	284 95 349	Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1
Art and Beauty Clinics a.s., v likvidaci	082 79 616	Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1
Europark Investment, s.r.o.	077 21 633	Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Ovládaná osoba 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 ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- V účetním období nebyly Fondem uzavřeny žádné smlouvy či učiněna právní jednání, která by mohly vykazovat znaky smlouvy nebo právního jednání mezi osobou ovládanou a osobou ovládající

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Smlouva o poradenství při obhospodařování investičního fondu ze dne 1. 10. 2019 uzavřená mezi AMIISTA investiční společnost jako Obhospodařovatel, BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fond a BH Securities jako Poradce.
- Smlouva o nabízení investic do investičního fondu ze dne 30. 9. 2019 uzavřená mezi BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fond a AMIISTA investiční společnost jako Obhospodařovatel.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o odborné pomoci při obhospodařování investičního fondu ze dne 2. 11. 2018 uzavřená mezi BHS REAL ESTATE SICAV, 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 BHS REAL ESTATE SICAV, a.s. jako fondem, BH Securities a.s. jako obchodníkem s CP a AMISTA IS jako obhospodařovatelem fondu

Z žádné ze smluv uzavřených a platných mezi Propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla ovládané osobě žádná újma.



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

S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními 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 Ovládané osobě 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 neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

9. PROHLÁŠENÍ

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 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 16. 3. 2020



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

Účetní závěrka k 31. 12. 2019

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

Účetní jednotka: BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
 Sídlo: Anežská 986/10, Staré Město, Praha 1, PSČ 110 00
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu
 kvalifikovaných investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 30.4.2020

ROZVAHA k 31. 12. 2019

tis. Kč		Pozn.	31. 12. 2019	31. 12. 2019	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2018	31. 12. 2018
	AKTIVA		Investiční	Neinvestiční	Celkem	Investiční	Neinvestiční	Celkem
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	288 704	100	288 804	11 367	100	11 467
	v tom:							
	a) splatné na požadání		23 704	100	23 804	11 367	100	11 467
	b) ostatní pohledávky		265 000	0	265 000	0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	464 060	0	464 060	648 623	0	648 623
	v tom:							
	a) splatné na požadání		0	0	0	0	0	0
	b) ostatní pohledávky		464 060	0	464 060	648 623	0	648 623
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	494 181	0	494 181	64 832	0	64 832
	z toho: v bankách		0	0	0	64 832	0	64 832
11	Ostatní aktiva	7	3 684	0	3 684	16 363	0	16 363
	Aktiva celkem		1 250 629	100	1 250 729	741 185	100	741 285



tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2019	31. 12. 2019	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2018	31. 12. 2018
PASIVA		Investiční	Neinvestiční	Celkem	Investiční	Neinvestiční	Celkem
4 Ostatní pasiva	8	131 038	0	131 038	191 691	0	191 691
6 Rezervy		1 204	0	1 204	0	0	0
Z toho: b) na daně		1 204	0	1 204	0	0	0
Cizí zdroje celkem		132 242	0	132 242	191 691	0	191 691
8 Základní kapitál	9	0	100	100	0	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál		0	100	100	0	100	100
9 Emisní ážio		0	0	0	0	0	0
1 2 Kapitálové fondy	10	987 327	0	987 327	524 783	0	524 783
1 3 Oceňovací rozdíly	11	108 544	0	108 544	26 851	0	26 851
1 Nerozdělený zisk z minulého 4 období	12	-2 139	0	-2 139	-6 258	0	-6 258
1 Zisk nebo ztráta za účetní 5 období	13	24 655	0	24 655	4 118	0	4 118
Vlastní kapitál celkem		1 118 387	100	1 118 487	549 494	100	549 594
Pasiva celkem		1 250 629	100	1 250 729	741 185	100	741 285



PODROZVAHOVÉ POLOŽKY
k 31. 12. 2019

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Podrozvahová aktiva		1 284 837	994 285
1	Poskytnuté přísliby a záruky	34 108	0
4	Pohledávky z pevných termínových operací	0	253 000
8	Hodnoty předané k obhospodařování	1 250 729	741 285
Podrozvahová pasiva		0	257 250
12	Závazky z pevných termínových operací	0	257 250



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

tis. Kč		Pozn.	2019	2019	2019	2018	2018	2018
			Investiční	Neinvestiční	Celkem	Investiční	Neinvestiční	Celkem
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	47 227	0	47 227	17 290	0	17 290
4	Výnosy z poplatků a provizí	16	226	0	226	165	0	165
5	Náklady na poplatky a provize	16	-16	0	-16	-22	0	-22
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	17	-811	0	-811	-2 850	0	-2 850
8	Ostatní provozní náklady	18	0	0	0	-50	0	-50
9	Správní náklady	19	-20 673	0	-20 673	-10 415	0	-10 415
	b) ostatní správní náklady		-20 673	0	-20 673	-10 415	0	-10 415
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		25 953	0	25 953	4 118	0	4 118
23	Daň z příjmů	20	-1 298	0	-1 298	0	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	13	24 655	0	24 655	4 118	0	4 118



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK 2019

v tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Neuhrazená ztráta	Zisk / ztráta	Celkem
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	255 061	0	0	0	255 061
Zůstatek k 31. 12. 2018	100	0	524 783	26 851	-6 258	4 118	549 594
Zůstatek k 1. 1. 2019	100	0	524 783	26 851	-6 258	4 118	549 594
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	81 693	0	0	81 693
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	24 655	24 655
Převody do fondů	0	0	0	0	4 118	-4 118	0
Emise akcií	0	0	462 544	0	0	0	462 544
Zůstatek k 31. 12. 2019	100	0	987 327	108 544	-2 139	24 655	1 118 487



Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2019

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, Praha 1, PSČ 110 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953
Účetní období	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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
ZDP	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



BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

1 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. (dále jen „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 od sp. zn. B 21953 dne 24. 10. 2016. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 11. 10. 2016.

Údaje o cenných papírech Fondu

Akcie k neinvestiční části Fondu:	100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
Akcie k investiční části Fondu:	832 329 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
	(investiční akcie třídy PI CZK)
	15 723 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
	(investiční akcie třídy PI EUR)
	48 777 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
	(investiční akcie třídy FI CZK)
	81 081 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
	(investiční akcie třídy FI EUR)
	0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
	(investiční akcie třídy B)
	0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
	(investiční akcie třídy C)
	1 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
	(investiční akcie třídy Z)

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

Identifikační údaje:

IČO: 055 04 643
DIČ: CZ05504643

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953



Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a.s.

Statutární ředitel: **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 1. 7. 2018)
IČO: 274 37 558
Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby: Ing. Ondřej Horák
Ing. Petr Janoušek
Mgr. Pavel Bareš

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.

Předseda správní rady: Markéta Burešová (od 19. 10. 2018)
narozen 31. 7. 1986
Sadská 482/13, Hloubětín, Praha 9, PSČ 198 00

Člen správní rady: Zdeněk Lepka (od 24. 10. 2016)
narozen 6. 3. 1973
Na Beránku IV 248, Ořech, PSČ 252 25

Člen správní rady: Jiří Mařas (od 19. 10. 2018)
narozen 21. 7. 1968
Lidická 1000, Mnichovo Hradiště, PSČ 295 01

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 tří členů, volených valnou hromadou.

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:

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.

Údaje o depozitáři fondu

Obchodní firma:

Československá obchodní banka, a.s.

Sídlo:

Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57

IČO:

000 01 350

Československá obchodní banka, a.s. vykonává pro Fond funkci depozitáře od 31. 10. 2018.

Informace k akciím a investičnímu cíli Fondu

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocení prostředků vložených investory Fondu, a to zejména na základě investic do výnosových nemovitostí prostřednictvím účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z podílů na zisku a z úroků z poskytnutých úvěrů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Informace k účetní závěrce

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami 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. 501/2002 Sb. ze dne 6. 11. 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019.

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.

2 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:

A. 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.

B. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou; při nabytí za úplatu nebo vkladem pak pořizovací cenou.

K datu účetní závěrky jsou pohledávky za bankami a nebankovními subjekty vykázány v reálné hodnotě.

Následné stanovení reálné hodnoty pohledávek vychází primárně z hodnoty stanovené znaleckým posudkem.

C. 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 hodnotu 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 realizovatelných cenných papírů a ostatních podílů probíhá rozvahově skrze vlastní kapitál. Tržní přecenění dluhových cenných papírů probíhá také rozvahově skrze vlastní kapitál, měnové přecenění dluhových cenných papírů je účtováno do výsledku hospodaření. Přecenění je upraveno o odloženou daň, která také vstupuje do rozvahy skrze vlastní kapitál. Úrokový výnos z dluhových cenných papírů vstupuje do výkazu zisku a ztráty.

Tržní a měnové přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou vykázány v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

D. 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.

E. Ostatní aktiva

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

F. Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty držené za účelem obchodování jsou vykazovány v reálných hodnotách a zisky (ztráty) ze změny reálných hodnot jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako jejich tržní cena, jsou-li obchodovány na organizovaných trzích, případně jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty se používají obvyklé, na trhu akceptované modely. Do těchto oceňovacích modelů jsou pak dosazeny parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kursy, výnosové křivky, volatility příslušných finančních nástrojů atd.

V některých případech může být derivát součástí složeného finančního nástroje, který zahrnuje jak hostitelský nástroj, tak i derivát (tzv. vložený derivát), který ovlivňuje peněžní toky nebo z jiného hlediska modifikuje vlastnosti hostitelského nástroje. Vložený derivát se odděluje od hostitelského nástroje a účtuje se o něm samostatně, jestliže jsou splněny současně tyto podmínky:

- a) ekonomické vlastnosti a rizika vloženého derivátu nejsou v těsném vztahu s ekonomickými vlastnostmi a riziky hostitelského nástroje,
- b) finanční nástroj se stejnými podmínkami jako vložený derivát by jako samostatný nástroj splňoval definici derivátu,
- c) hostitelský nástroj není přeceňován na reálnou hodnotu nebo je přeceňován na reálnou hodnotu, ale změny z ocenění jsou ponechány v rozvaze.

G. Přepočtení 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 vyhlášeném 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“.

H. 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.

I. 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), 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.

J. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 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 ovládním 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.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

3 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 nezměnily.

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Zůstatky na běžných účtech - neinvestiční	100	100
Zůstatky na běžných účtech - investiční	23 704	11 367
Zůstatky na termínovaných vkladech	265 000	0
Celkem	288 804	11 467

Fond má investiční běžný účet vedený v české měně se zůstatkem k 31. 12. 2019 ve výši 19 016 tis. Kč (2018: 11 337 tis Kč) a druhý investiční běžný účet vedený v cizí měně (eurech) se zůstatkem k 31. 12. 2019 ve výši 4 688 tis. Kč

(2018: 29 tis Kč). Fond měl k 31. 12. 2019 zůstatek na krátkodobých termínovaných bankovních vkladech ve výši 265 000 tis. Kč.

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Poskytnuté úvěry – BHS Oregon House, s.r.o.	241 262	228 335
Poskytnuté úvěry – BHS Orchard s.r.o. (původně BHS RE I. s.r.o.)	222 798	420 288
Celkem	464 060	648 623

Fond poskytl úvěr dle smlouvy ze dne 21. 12. 2018 ve výši 420 000 tis. Kč společnosti BHS Orchard s.r.o. K 31. 12. 2019 činila jistina 76 000 tis. Kč a úrok 23 959 tis. Kč (2018: jistina 420 000 tis. Kč a úrok 288 tis. Kč). Dle smlouvy ze dne 14. 1. 2019 Fond poskytl další úvěr až do výše 150 000 tis. Kč společnosti BHS Orchard s.r.o. K 31. 12. 2019 činila jistina 115 892 tis. Kč a úrok 6 947 tis. Kč.

Fond poskytl 16. 1. 2018 úvěr společnosti BHS Oregon House, s.r.o. ve výši 9 750 tis. EUR. Ke konci roku 2018 po přepočtu stanoveným kurzem ČNB ke Dni ocenění činila jistina 212 231 tis. Kč a úrok 16 104 tis. Kč. K 31. 12. 2019 činila celková výše úvěru 9 495 tis. EUR (jistina ve výši 8 250 tis. EUR po přepočtení kurzem ČNB k 31. 12. 2019 EUR/CZK 25,41 činí 209 633 tis. Kč a úrok ve výši 1 245 tis. EUR po přepočtení kurzem ČNB k 31. 12. 2019 EUR/CZK 25,41 činí 31 629 tis. Kč)

6 ÚČASTI S PODSTATNÝM A ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč	IČO	Podíl	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zůstatek k 31. 12. 2018
BHS Oregon House, s.r.o.	018 46 612	100%	66 175	64 732
BHS Orchard s.r.o. (původně BHS RE I. s.r.o.)	067 18 531	100%	428 006	100
Celkem			494 181	64 832

7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Odložená daňová pohledávka	0	66
Kolaterál – zajištění derivátů	0	15 500
Dohadné účty aktivní	236	0
Ostatní	3 448	797
Celkem	3 684	16 363

Dohadné účty aktivní ve výši 236 tis. Kč jsou tvořeny naběhlými úroky z termínovaných vkladů k 31. 12. 2019. Položka ostatní ve výši 3 449 tis. Kč (2018: 797 tis. Kč) představuje ostatní pohledávky z titulu přeplatků faktur, které byly na začátku roku 2020 vráceny zpět na účet Fondu.

8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Závazky vůči investorům	126 774	180 290
Závazky za dodavateli	329	400
Vstupní poplatky	0	819
Záporná reálná hodnota derivátů	0	4 767
Odložený daňový závazek	53	0
Dohadné účty pasivní	3 882	5 415
Celkem	131 038	191 691

Závazky vůči investorům ve výši 126 774 tis. Kč (2018: 180 290 tis. Kč) představují závazky vůči investorům, kteří poslali peněžní prostředky na bankovní účet Fondu a kterým do konce účetního období nebyly za tyto prostředky emitovány investiční akcie. Dohadné účty pasivní ve výši 3 882 tis. Kč (2018: 5 415 tis. Kč) představují náklady na audit, obhospodařování, administraci, znalecký posudek, služby depozitáře a právní služby.

9 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond vydal akcie související se založením Fondu. Jednalo se o 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Základní kapitál je v celkové výši 100 tis. Kč.

10 KAPITÁLOVÉ FONDY

K datu:	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	1 118 386 977	549 494 996
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	978 910	527 377
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	467 583	264 754
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	16 050	8 300
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PI CZK :	1 125,4178	1 034,1654
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PI EUR:	44,0979	40,5835
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. FI CZK:	1 154,0325	1 040,0205
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PPI CZK:	0	3 809 365,3326
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PPI EUR:	0	37,9154
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PFI CZK:	0	1014,2086
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. Z:	21 594,4139	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. FI EUR:	41,8229	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	832 329	485 587
Počet vydaných investičních akcií tř. PI CZK v Účetním období (ks):	362 789	263 744
Počet odkoupených investičních akcií tř. PI CZK v Účetním období (ks):	16 047	2 300
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI EUR v oběhu ke konci Účetního období (ks):	15 723	11 787
Počet vydaných investičních akcií tř. PI EUR v Účetním období (ks):	3 936	1 007
Počet odkoupených investičních akcií tř. PI EUR v Účetním období (ks):	0	6 000
Počet emitovaných investičních akcií tř. FI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	48 777	30 000

Počet vydaných investičních akcií tř. FI CZK v Účetním období (ks):	18 777	0
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):	0	1
Počet vydaných investičních akcií tř. PPI CZK v Účetním období (ks):	0	1
Počet odkoupených investičních akcií tř. PPI CZK v Účetním období (ks):	1	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PPI EUR v oběhu ke konci Účetního období (ks):	0	1
Počet vydaných investičních akcií tř. PPI EUR v Účetním období (ks):	0	1
Počet odkoupených investičních akcií tř. PPI EUR v Účetním období (ks):	1	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PFI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	0	1
Počet vydaných investičních akcií tř. PFI CZK v Účetním období (ks):	0	1
Počet odkoupených investičních akcií tř. PFI CZK v Účetním období (ks):	1	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. Z v oběhu ke konci Účetního období (ks):	1 000	0
Počet vydaných investičních akcií tř. Z v Účetním období (ks):	1 000	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. Z v Účetním období (ks):	0	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. FI EUR v oběhu ke konci Účetního období (ks):	81 081	0
Počet vydaných investičních akcií tř. FI EUR v Účetním období (ks):	81 081	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. FI EUR v Účetním období (ks):	0	0

11 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Oceňovací rozdíly z majetkových účastí	111 438	26 088
Oceňovací rozdíly k závazkům z upsání IA	-3 908	0
Oceňovací rozdíly z vydaných investičních akcií v cizí měně	1 014	763
Celkem	108 544	26 851

12 NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Na účet nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty z přechozích období byl na základě rozhodnutí valné hromady přeúčtován zisk minulého účetního období.

13 ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Fond za sledované účetní období dosáhl zisku ve výši 24 655 tis. Kč. Zisk bude převeden na účet nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty z přechozích období.

14 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ, POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Hodnoty předané k obhospodařování	1 250 729	741 285
Poskytnuté přísliby a záruky	34 108	0
Celkem	1 284 837	741 285

Fond vykazoval ke dni ocenění výše uvedené hodnoty ve výši 1 250 729 tis. Kč (2018: 741 285 tis. Kč) předané společnosti AMISTA IS k obhospodařování. Poskytnuté přísliby a záruky ve výši 34 108 tis. Kč (2018: 0 Kč), které Fond eviduje na své podrozvaze, jsou z titulu úvěrového příslibu. Jedná se o sjednaný úvěrový rámec v původní výši 150 000 tis. Kč poskytovaný společnosti BHS Orchard s.r.o. s postupným čerpáním, který nebyl ke Dni ocenění zcela vyčerpán.

15 ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
Výnosy z úroků		
Výnosové úroky z vkladů	731	144
Úroky z poskytnutých úvěrů	46 496	17 146
Čistý úrokový výnos	47 227	17 290

16 VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
Výnosy z poplatků a provizí		
Výnosy z vstupních a výstupních poplatků	117	165
Výnosy z ostatních poplatků a provizí	109	0
Náklady na poplatky a provize		
Bankovní poplatky	-16	-22
Celkem	210	143

17 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
Zisk / Ztráta z derivátových operací	1 337	-4 767
Zisk / Ztráta z devizové činnosti	-2 148	1 917
Celkem	-811	-2 850

Zisk z derivátových operací představuje přecenění na reálnou hodnotu držených derivátů. Dle teritoria pocházejí zisky a ztráty z devizových operací z České republiky.

18 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	-50
Celkem	0	-50

19 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
Náklady na obhospodařování	-16 929	-8 872
Náklady na depozitáře	-436	-436
Náklady na audit	-133	-127
Náklady na administraci	-2 366	-566
Náklady na znalecké posudky	-53	-12
Právní a notářské služby	-97	0
Ostatní správní náklady	-659	-402
Celkem	- 20 673	-10 415

Podfond neměl v roce 2019 žádné zaměstnance. Položka ostatní správní náklady se skládají zejména ze služeb správy a úschovy akcií ve výši 621 tis. Kč (2018: 388 tis. Kč).

20 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	25 953	4 118
Daňově neodčitelné náklady	0	50
Základ daně	25 953	4 168
Odpočet daňové ztráty	0	-4 168
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 298	0
Celkem	1 298	0

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou 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 k 31. 12. 2019 vznikla odložená daňová pohledávka ve výši 40 tis. Kč (2018: 66 tis. Kč), která se skládá z odložené daňové pohledávky z příjmu ve výši 93 tis. Kč a odloženého daňového závazku z přecenění fondů ve výši 53 tis. Kč.

21 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
BHS Oregon House, s.r.o.	15 877	0	241 262	0
BHS Orchard s.r.o. (původně BHS RE I. s.r.o.)	30 619	0	222 798	0
Celkem	46 496	0	464 060	0

22 FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího 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.

Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace 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 ve sledovaném 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.

Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika 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, zalcům), 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 Fondu

tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. 12. 2019						
Pohledávky za bankami	288 804	0	0	0	0	288 804
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	464 060	0	464 060
Účasti s rozhodujícím vlivem	494 181	0	0	0	0	494 181
Ostatní aktiva	3 684	0	0	0	0	3 684
Celkem	786 669	0	0	464 060	0	1 250 729
Ostatní pasiva	131 038	0	0	0	0	131 038
Rezervy	0	1 204	0	0	0	1 204
Vlastní kapitál	0	0	0	0	1 118 487	1 118 487
Celkem	131 038	1 204	0	0	1 118 487	1 250 729
GAP	655 631	-1 204	0	464 060	-1 118 487	0
Kumulativní GAP	655 631	654 427	654 427	1 118 487	0	0

tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. 12. 2018						
Pohledávky za bankami	11 467	0	0	0	0	11 467
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	648 623	0	648 623
Účasti s rozhodujícím vlivem	64 832	0	0	0	0	64 832
Ostatní aktiva	16 363	0	0	0	0	16 363
Celkem	92 662	0	0	648 623	0	741 285
Ostatní pasiva	191 791	0	0	0	0	191 791
Vlastní kapitál	0	0	0	0	549 494	549 494
Celkem	191 791	0	0	0	549 494	741 285
GAP	-99 129	0	0	648 623	-549 494	0
Kumulativní GAP	-99 129	-99 129	-99 129	549 494	0	0

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.

Úroková citlivost majetku a dluhů Fondu

tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. 12. 2019						
Pohledávky za bankami	288 804	0	0	0	0	288 804
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	464 060	0	464 060
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	494 181	494 181
Ostatní aktiva	3 684	0	0	0	0	3 684
Celkem	292 488	0	0	464 060	494 181	1 250 729
Ostatní pasiva	0	0	0	0	131 038	131 038
Rezervy	0	1 204	0	0	0	1 204
Vlastní kapitál	0	0	0	0	1 118 487	1 118 487
Celkem	0	1 204	0	0	1 249 525	1 250 729
GAP	292 488	-1 204	0	464 060	-755 344	0
Kumulativní GAP	292 488	291 284	291 284	755 344	0	0

tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. 12. 2018						
Pohledávky za bankami	11 467	0	0	0	0	11 467
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	648 623	0	648 623
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	64 832	64 832
Ostatní aktiva	16 363	0	0	0	0	16 363
Celkem	27 830	0	0	648 623	64 832	741 285
Ostatní pasiva	0	0	0	0	191 791	191 791
Vlastní kapitál	0	0	0	0	549 494	549 494
Celkem	0	0	0	0	741 285	741 285
GAP	27 830	0	0	648 623	-676 453	0
Kumulativní GAP	27 830	27 830	27 830	676 453	0	0

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.

Devizová pozice Fondu

tis. Kč	CZK	USD	EUR	GBP	Ostatní	Celkem
K 31. 12. 2019						
Pohledávky za bankami	284 116	0	4 688	0	0	288 804
Pohledávky za nebankovními subjekty	222 798	0	241 262	0	0	464 060
Účasti s rozhodujícím vlivem	494 181	0	0	0	0	494 181
Ostatní aktiva	3 684	0	0	0	0	3 684
Celkem	1 004 779	0	245 950	0	0	1 250 729
Ostatní pasiva	131 038	0	0	0	0	131 038
Rezervy	1 204					
Vlastní kapitál	1 118 487	0	0	0	0	1 118 487
Celkem	1 250 729	0	0	0	0	1 250 729
Čistá devizová pozice	-245 950	0	245 950	0	0	0

tis. Kč	CZK	USD	EUR	GBP	Ostatní	Celkem
K 31. 12. 2018						
Pohledávky za bankami	11 438	0	29	0	0	11 467
Pohledávky za nebankovními subjekty	420 288	0	228 335	0	0	648 623
Účasti s rozhodujícím vlivem	64 832	0	0	0	0	64 832
Ostatní aktiva	16 363	0	0	0	0	16 363
Celkem	512 921	0	228 364	0	0	741 285
Ostatní pasiva	191 791	0	0	0	0	191 791
Vlastní kapitál	549 494	0	0	0	0	549 494
Celkem	741 285	0	0	0	0	741 285
Čistá devizová pozice	-228 364	0	228 364	0	0	0

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.

23 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. I když v době zveřejnění této účetní závěrky se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce může být vážnější, než se původně očekávalo. Protože se situace neustále vyvíjí, obhospodařovatel není v současné době schopen spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na Fond. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty či snížení hodnoty majetku, pokud nastanou, zahrne administrátor fondu do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020.



Obhospodařovatel Fondu zvážil potenciální dopady COVID-19 na Fond a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Základem této úvahy je skutečnost, že investiční činnost je ze své podstaty nezávislá na aktuální hodnotě aktiv, kdy se naopak předpokládá určitá tržní fluktuace a v případě snížení ceny aktiv nabývaných investičním fondem je dokonce pravděpodobnější jejich přikupování s cílem zhodnocení držením v dlouhodobém horizontu, ve kterém je i celospolečensky předpokládán návrat k normálu. Provozní a jiné náklady spojené s vlastnictvím tohoto majetku jsou vůči hodnotě majetku a uvažovaných výnosech z něj nízké a existenci Fondu nemohou ohrozit. Závazky Fondu jsou pravidelně testovány zátěžovými testy, které též neindikují zvýšené riziko ukončení činnosti Fondu. Administrátor k datu účetní závěrky rovněž neobdržel žádné nestandardní žádosti investorů Fondu o ukončení jejich účasti ve Fondu. Vzhledem k těmto skutečnostem byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Nemůžeme však vyloučit eventualitu, že delší období uzavírek, zpřísnění daných opatření nebo následný negativní dopad těchto opatření na ekonomické prostředí, v němž působíme, bude mít negativní vliv na Fond, jeho finanční situaci a výsledek hospodaření ve střednědobém a dlouhodobém horizontu. Danou situaci nadále pečlivě sledujeme a budeme reagovat tak, abychom zmírnili dopad těchto událostí a okolností dle aktuálního vývoje.

Kromě výše uvedeného nejsou vedení Fondu známy jiné významné události, které by měly vliv na účetní závěrku k 31. 12. 2019.

V Praze dne 30. 4. 2020

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





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 2019, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2019 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 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2019 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 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2020

KPMG Česká republika Audit

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

Ondřej R.

Ing. Ondřej Fikrle
Partner

Veronika Strolená

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195