

# 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.<br>2018 | 31. 12.<br>2018 | 31. 12.<br>2018 | 31. 12.<br>2017 | 31. 12.<br>2017 | 31. 12.<br>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 tom: a) splatné na požádání m:               |                 | 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.<br>2018 | 31. 12.<br>2018  | 31. 12.<br>2018 | 31. 12.<br>2017 | 31. 12.<br>2017  | 31. 12.<br>2017 |
|---------|---------------------------------------------------|-------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
|         | PASIVA                                            |       | Investiční      | Neinve<br>stiční | Celkem          | Investi<br>řní  | Neinve<br>stiční | Celkem          |
| 4       | Ostatní pasiva                                    | 11    | 191 791         | 0                | 191 791         | 6 177           | 0                | 6 177           |
|         | <b>Cizí kapitál</b>                               |       | <b>191 791</b>  | <b>0</b>         | <b>191 791</b>  | <b>6 177</b>    | <b>0</b>         | <b>6 177</b>    |
| 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         |
|         | <b>Pasiva celkem</b>                              |       | <b>741 185</b>  | <b>100</b>       | <b>741 285</b>  | <b>270 556</b>  | <b>100</b>       | <b>270 656</b>  |

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   |
|--------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>Podrozvahová aktiva</b>                 |          | <b>994 285</b> | <b>270 656</b> |
| 4 Pohledávky z pevných termínových operací |          | 253 000        | 0              |
| 8 Hodnoty předané k obhospodařování        | 14       | 741 285        | 270 656        |
| <b>Podrozvahová pasiva</b>                 |          | <b>257 250</b> | <b>270 656</b> |
| 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         |
|------------------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------|
| <b>Zůstatek k 24.10.2016</b>       | <b>100</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>      | <b>100</b>     |
| 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        |
| <b>Zůstatek k 31.12.2017</b>       | <b>100</b>       | <b>0</b>    | <b>269 722</b>   | <b>915</b>        | <b>0</b>          | <b>-6 258</b> | <b>264 479</b> |
| <b>Zůstatek k 1.1.2018</b>         | <b>100</b>       | <b>0</b>    | <b>269 722</b>   | <b>915</b>        | <b>0</b>          | <b>-6 258</b> | <b>264 479</b> |
| 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        |
| <b>Zůstatek k 31.12.2018</b>       | <b>100</b>       | <b>0</b>    | <b>524 683</b>   | <b>26 851</b>     | <b>-6 258</b>     | <b>4 118</b>  | <b>549 494</b> |



# 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

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

|                               |                                                                                |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Předseda správní rady:</b> | Ing. MARKÉTA BUREŠOVÁ<br>narozen: 31. července 1986<br>vzdělání: vysokoškolské | (od 19. 10. 2018) |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

|                           |                                                                            |                   |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Člen správní rady:</b> | <b>ZDENĚK LEPKA</b><br>narozen: 6. března 1973<br>vzdělání: vyšší odborné  | (od 24. 10. 2016) |
| <b>Člen správní rady:</b> | <b>JIŘÍ MAŘAS</b><br>narozen: 21. července 1968<br>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 souvisejících 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 pořízovány 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 PAPIŘY, 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 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“. 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            |
| <b>Celkem</b>                             | <b>11 467</b> | <b>270 059</b> |

## 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            |
| <b>Celkem</b>                 | <b>648 623</b> | <b>0</b>     |

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<br>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                    |
| <b>Celkem</b>            |            |       | <b>38 744</b> | <b>26 088</b>    | <b>64 832</b>          |

## 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            |
| <b>Celkem</b>                  | <b>16 363</b> | <b>597</b>   |

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            |
| <b>Celkem</b>                               | <b>191 791</b> | <b>6 177</b> |

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          |
| <b>Celkem</b>                                               | <b>26 851</b> | <b>915</b>   |

### 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                         |
| <b>Celkem</b> | <b>741 285</b>                | <b>270 656</b>                  |

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 |
|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Výnosy z úroků</b> |                               |                                 |
| z vkladů              | 144                           | 114                             |
| z úvěrů               | 17 146                        | 0                               |
| <b>Celkem</b>         | <b>17 290</b>                 | <b>114</b>                      |

**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 |
|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Výnosy z poplatků a provizí</b>   |                               |                                 |
| ostatní                              | 165                           | 0                               |
| <b>Náklady na poplatky a provize</b> |                               |                                 |
| bankovní poplatky                    | -22                           | -18                             |
| <b>Celkem</b>                        | <b>143</b>                    | <b>-18</b>                      |

**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                            |
| <b>Celkem</b>                      | <b>- 2 850</b>                | <b>-909</b>                     |

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 |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Ostatní provozní náklady</b> |                               |                                 |
| Ostatní náklady                 | -50                           | 0                               |
| <b>Celkem</b>                   | <b>-50</b>                    | <b>0</b>                        |

## 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                            |
| <b>Celkem</b>               | <b>-10 415</b>                | <b>-5 445</b>                   |

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 účtů 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                               |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>0</b>                      | <b>0</b>                        |

### 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        |         |
| <b>Celkem</b>            | <b>16 392</b> |         | <b>648 623</b> |         |

## 23. 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 roztržena 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, 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

| v tis. Kč                           | Do 3<br>měsíců | Nad 5 let      | Bez specifikace | Celkem         |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>K 31. 12. 2018</b>               |                |                |                 |                |
| 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         |
| <b>Celkem</b>                       | <b>92 662</b>  | <b>648 623</b> | <b>0</b>        | <b>741 285</b> |
| Ostatní pasiva                      | 191 791        | 0              | 0               | 191 791        |
| Vlastní kapitál                     | 0              | 0              | 549 494         | 549 494        |
| <b>Celkem</b>                       | <b>191 791</b> | <b>0</b>       | <b>549 494</b>  | <b>741 285</b> |
| <b>GAP</b>                          | <b>-99 129</b> | <b>648 623</b> | <b>-549 494</b> | <b>0</b>       |
| <b>Kumulativní GAP</b>              | <b>-99 129</b> | <b>549 494</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>       |

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

### 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<br>měsíců | Nad 5 let      | Bez specifikace | Celkem         |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>K 31. 12. 2018</b>               |                |                |                 |                |
| 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         |
| <b>Celkem</b>                       | <b>27 830</b>  | <b>648 623</b> | <b>64 832</b>   | <b>741 285</b> |
| Ostatní pasiva                      | 0              | 0              | 191 791         | 191 791        |
| Vlastní kapitál                     | 0              | 0              | 549 494         | 549 494        |
| <b>Celkem</b>                       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>741 285</b>  | <b>741 285</b> |
| <b>GAP</b>                          | <b>27 830</b>  | <b>648 623</b> | <b>-676 453</b> | <b>0</b>       |
| <b>Kumulativní GAP</b>              | <b>27 830</b>  | <b>676 453</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>       |

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

## 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         |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>K 31. 12. 2018</b>               |                 |                |                |
| 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         |
| <b>Celkem</b>                       | <b>512 920</b>  | <b>228 364</b> | <b>741 285</b> |
| Ostatní pasiva                      | 191 791         | 0              | 191 791        |
| Vlastní kapitál                     | 549 494         | 0              | 549 494        |
| <b>Celkem</b>                       | <b>741 285</b>  | <b>0</b>       | <b>741 285</b> |
| <b>Čistá devizová pozice</b>        | <b>-228 365</b> | <b>228 364</b> | <b>0</b>       |

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

### 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