



Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.





OBSAH

Čestné prohlášení	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	5
Profil Fondu a skupiny	9
Zpráva o vztazích	20
Účetní závěrka k 31. 12. 2020.....	23
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2020	28
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.	29
Zpráva auditora.....	45

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. 2020 do 31. 12. 2020
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, vyhlášena 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
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci



Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 30. 4. 2021



BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
člen správní rady
Mgr. Pavel Bareš
pověřený zmocněnec

Přehled podnikání, stav 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. 2020 do 31. 12. 2020

1. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V účetním období 2020 se Fond i na dále ve své činnosti soustředil na posílení své klientské základny, když v průběhu roku získal přes 100 vkladů v rámci doplnění portfolia zákazníků. V průběhu roku byla realizována transakce spojená s Hamburk Business Center. Hamburk Business Center (dále i jen „HBC“) je zcela nová kancelářská budova v Plzni, která byla postavena a uvedena do provozu na konci roku 2019. HBC je kancelářská budova s pronajímatelnou plochou přes 7.500 m² a 88 parkovacími místy. HBC se nachází na adrese U Prazdroje 2807/8, Plzeň Východní Předměstí. Jedná se o velmi dobrou lokalitu pro administrativní budovu zejména z důvodu vynikajícího dopravního napojení. Budova je vzdálena méně než 300m od hlavního železničního a autobusového nádraží v Plzni a zároveň několik minut pěší chůze od historického centra Plzně. Budova je výjimečná i svou perfektní vizibilitou. Hamburk Business Center tak představuje velice atraktivní kancelářskou budovu pro společnosti, které se chtějí dobře prezentovat jak před svými zákazníky, partnery tak zaměstnanci. Ve třetím kvartále roku 2020 bylo získáno bankovní financování pro tuto transakci.

V průběhu roku fond průběžně analyzoval investiční příležitosti na nemovitostním trhu. Byly započaty investiční práce na několika dalších projektech, kde bylo přikročeno k podpisu jednoho LOI. Fond měl v průběhu roku 2020 více než třicet investičních příležitostí k vyhodnocení a dalších jednotky příležitostí již v průběhu prvního kvartálu roku 2021. Smyslem rozšiřování investičního portfolia o další nemovitosti je snaha o adekvátní výnos a další diverzifikaci na straně investic

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

Investice v Účetním období se pohybovaly ve výši lehce přes 500 mil. Kč, když investice byly z téměř 200 mil. Kč financovány z prostředků fondu a více než 300 mil. Kč bylo použito ve formě bankovního financování.

1.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

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 28 452 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů, výnosy z finančních operací a souvisejícími náklady vyplývajícími z činnosti Fondu.

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

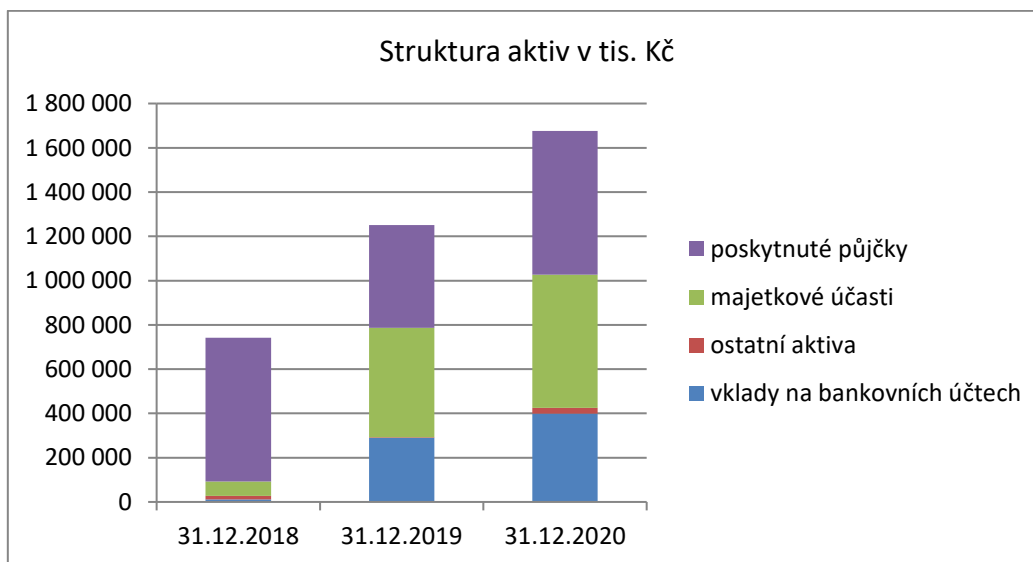
1.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia investiční části Fondu meziročně vzrostla o 34,05 % (tj. o 425 790 tis. Kč). Nárůst byl téměř u všech tříd aktiv zejména v pohledávkách za nebankovními subjekty, které se meziročně zvýšily o 40,13 % (tj. o 186 249 tis. Kč) a majetkových účastech s rozhodujícím vlivem v obchodních společnostech, které se zvýšily i vlivem přecenění o 21,74 % (tj. o 107 430 tis. Kč). K silnému nárůstu aktiv došlo také u pohledávek za bankami, které se meziročně zvýšily o 38,12 % (tj. o 110 099 tis. Kč) a u hodnoty ostatních aktiv o 597,5 % (tj. o 22 012 tis. Kč).

Portfolio Fondu je financováno z 95,69 % vlastními zdroji, a to zejména kapitálovými fondy tvořenými emitováním investičních akcií (86,86 % vlastního kapitálu Fondu), a dále pak oceňovacími rozdíly (10,05 % vlastního kapitálu Fondu) a hospodářským výsledkem běžného období a minulých let (3,09 % vlastního kapitálu Fondu). Z 4,31 % je majetek Fondu kryt cizími zdroji krátkodobé povahy, a to především ostatními pasivy (98,03 % cizích zdrojů) a rezervami na daň z příjmu (1,97 % cizích zdrojů). Ostatní pasiva představují zejména závazky vůči investorům z dosud nevyemitovaných investičních akcií a závazky z obchodních vztahů.

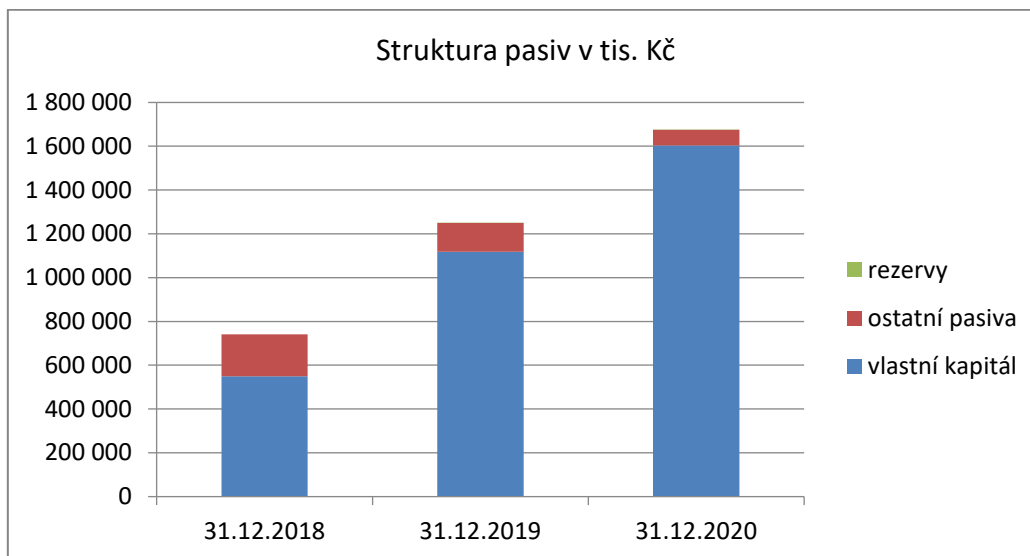
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva investiční části v celkové výši 1 676 419 tis. Kč. Ta jsou tvořena především poskytnutými úvěry a půjčkami do vlastněných společností v hodnotě 650 309 tis. Kč, majetkovými účastmi s rozhodujícím vlivem na obchodních společnostech ve výši 601 611 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 398 803 tis. Kč a ostatními aktivy v hodnotě 25 696 tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu ve výši 1 676 419 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 1 604 219 tis. Kč (přičemž ke Dni ocenění kapitálové fondy činily 1 393 386 tis. Kč, hospodářský výsledek běžného období a minulých let 49 548 tis. Kč a oceňovací rozdíly 161 285 tis. Kč). Dále jsou celková pasiva tvořena ostatními pasivy ve výši 70 777 tis. Kč a rezervou na daň z příjmu ve výši 1 423 tis. Kč.



CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 110 099 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Nárůst peněžních prostředků byl způsoben převážně vstupy nových investorů, částečným splacením jistin u některých poskytnutých úvěrů a peněžním tokem generovaným z úrokových výnosů z 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

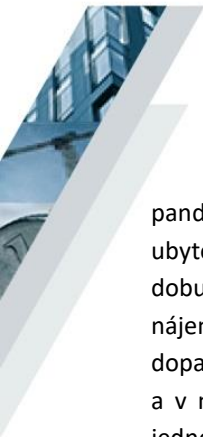
Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 100 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 100 tis. Kč (přičemž zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 100 tis. Kč).

2. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V následujícím období se fond bude i nadále zaměřovat na svoje základní cíle a to zhodnocení finančních prostředků investorů prostřednictvím investic na nemovitostním trhu. Cílem pro rok 2021 bude další rozšíření o další komerční nemovitosti, když tak bude dále diverzifikován příjem fondu. S ohledem na skutečnost, že je v současné době přetlak finančních prostředků, které směřují na nemovitostní trh a dále na skutečnost, že fond chce dále diverzifikovat i napříč jednotlivými sektory na poli komerčních nemovitostí, analyzuje fond příležitosti i v oblasti logistických a průmyslových nemovitostí, a to nejenom na území České republiky ale i na Slovensku. Fond bude dále usilovat i o rozšíření své klientské základny, tak aby byl maximálně stabilizovaný nejenom na straně příjmů ale i na straně financování resp. investorů.

Covid 19

S ohledem na skutečnost, že se fond zaměřuje na investice do kancelářských nemovitostí a tam jsou také umístěny všechny tři dlouhodobé investice fondu, tak byla činnost fondu, resp. obchodních společností, prostřednictvím kterých fond zprostředkovává vlastní konkrétní nemovitosti Oregon House, The Orchard a Hamburk Business Center, zasaženy



pandemií Covid 19 významně méně než jiné sektory nemovitostního trhu, které slouží například pro hotely, krátkodobé ubytování, retail nebo pohostinství. Drtivá většina nájemníků v nemovitostech vlastněných fondem mohla po celou dobu roku 2020 plně využívat pronajatých prostor. Obchodní společnosti vlastněné fondem dělaly maximum pro to, aby nájemníci měli plný komfort ve využívání pronajatých prostor. Zároveň bylo podnikáno maximum kroků k zmírnění dopadů na provoz pronajatých prostor. V průběhu roku byly ve všech prostorech zvýšeny požadavky na úklid a dezinfekci a v maximální možné míře byly poskytovány dezinfekční prostředky i návštěvníkům a uživatelům prostor. Správci jednotlivých nemovitostí dbali na dodržování vládních nařízení, které byly s pandemií Covid 19 spojeny. V průběhu začátku roku 2021 se situace dále stabilizovala i díky skutečnosti, že nájemníci si již upravili svůj provoz v pronajatých prostorech a většina jejich pracovníků si zvykla na požadavky na ně kladené v souvislosti s opatřeními spojenými s Covid 19. V průběhu začátku roku 2021 je již dokonce patrný zvýšený zájem ze strany nových potenciálních nájemníků o všechny kancelářské budovy vlastněné fondem.



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: 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.

Zapísaný základní kapitál:

Zapísaný 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:

991 285 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy PI CZK**)

18 060 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy PI EUR**)

46 115 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**)

227 217 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy C**)

0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy B**)

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 100 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 1 604 219 tis. Kč

Orgány Fondu

Orgány Fondu k 31. 12. 2020

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 01. 07. 2018 do 31. 12. 2020)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek , pověřený zmocněnec Ing. Ondřej Horák , pověřený zmocněnec Mgr. Pavel Bareš , pověřený zmocněnec	(od 15. 11. 2018 do 31. 12. 2020) (od 09. 07. 2018 do 31. 12. 2020) (od 28. 6. 2019 do 31. 12. 2020)

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 narozena: 31. července 1986 vzdělání: vysokoškolské	(od 31. 01. 2019 do 31. 12. 2020)
Člen správní rady:	ZDENĚK LEPKA narozen: 6. března 1973 vzdělání: vyšší odborné	(od 24. 10. 2016 do 31. 12. 2020)
Člen správní rady:	JIŘÍ MAŘAS narozen: 21. července 1968	(od 31. 1. 2019 do 31. 12. 2020)

vzdělání: vysokoškolské

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 z pěti členů, volených valnou hromadou.

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

Dne 15. 3. 2020 došlo k zapsání změny adresy bydliště pověřeného zmocněnce Mgr. Pavla Bareše.

Dne 14. 8. 2020 došlo k zapsání změny adresy bydliště pověřeného zmocněnce Ing. Ondřeje Horáka.

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

Radim Vítner

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vítner je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

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.

Portfolio manažer

Tomáš Bortl

narozen: 1979

vzdělání: Střední škola obchodní, obor Vnitřní obchod management

Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatbanka, a.s. z investiční skupiny PENTA, ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se výhradně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti STARTEEPO Group na pozici Business analytika a v České spořitelně na pozici Premier bankéře.

Portfolio manažer

Ing. Štěpán Chvojka

narozen: 1974

vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze

Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře v Oberbank, kde se staral o úvěrová a investiční portfolia významných klientů banky. Předtím pracoval v ČSOB jako Privátní bankéř.

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

narozen: 1961

vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

Vojtěch Ruffer, MSc.

narozen: 1995

vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank, a.s. na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

Portfolio manažer

Ing. Michal Kusák, Ph.D.

narozen: 1973

vzdělání: VŠE Praha, program Mezinárodní obchod, Podniková ekonomika a management

Do AMISTA IS nastoupil po více jak dvaceti letech zkušeností v oblasti řízení investic a podnikových financí. V průběhu své kariéry pracoval jako konzultant fúzí a akvizic (M&A), na transakcích financovaných korporátním i privátním kapitálem (private equity). Naposledy působil v přední mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. a v oblasti řízení rizik u společnosti Aon Central and Eastern Europe a.s.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma:	Československá obchodní banka, a.s.	(od 31. 10. 2018)
Sídlo:	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5	
IČO:	000 01 350	

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

6. 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 VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

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

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen zejména majetkovými účastmi v obchodních společnostech s rozhodujícím vlivem v reálné hodnotě ve výši 601 611 tis. Kč, přičemž 100 % podíl na společnosti BHS Oregon House, s.r.o. má reálnou hodnotu 146 718 tis. Kč a 100 % podíl na společnosti BHS Orchard s.r.o. má reálnou hodnotu 454 893 tis. Kč. Dále je podstatná část majetku investiční části Fondu tvořena poskytnutými úvěry ve prospěch vlastněných společností v celkové výši 650 309 tis. Kč, pohledávkami za akcionáři v celkové výši 25 000 tis. Kč a peněžními prostředky na účtech v bankách ve výši 398 803 tis. Kč.

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

10. INFORMACE O OBCHODECH ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT)

Fond neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů.

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

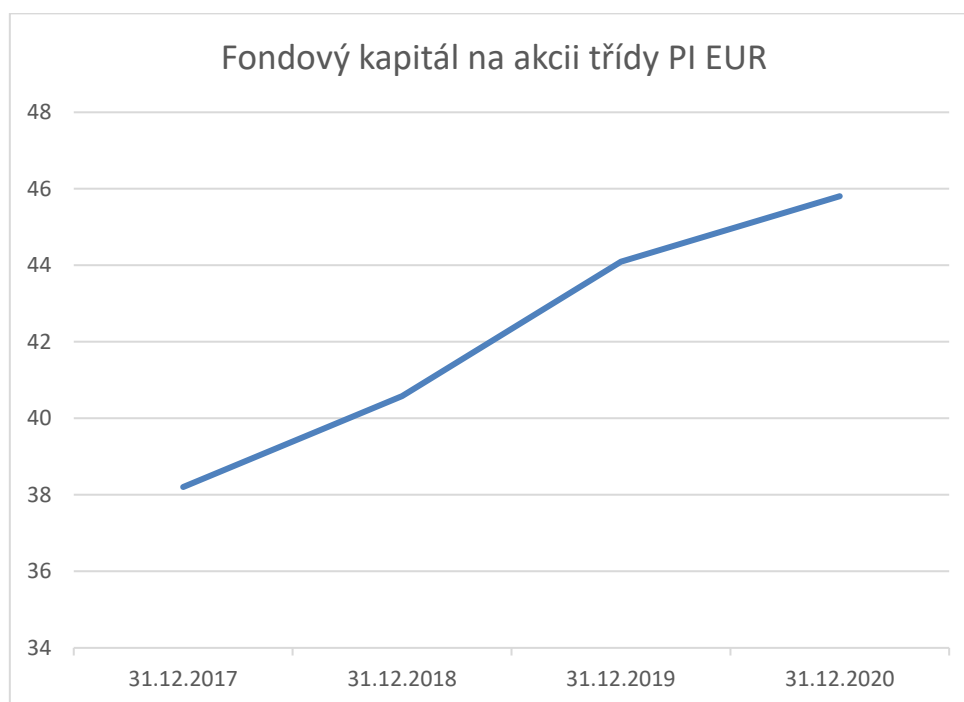
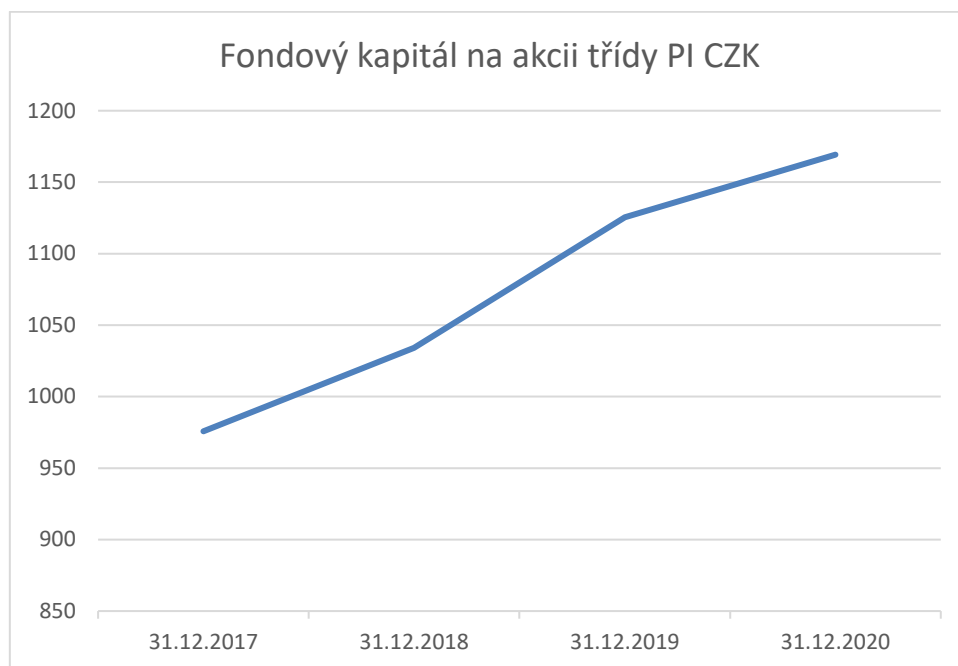
V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

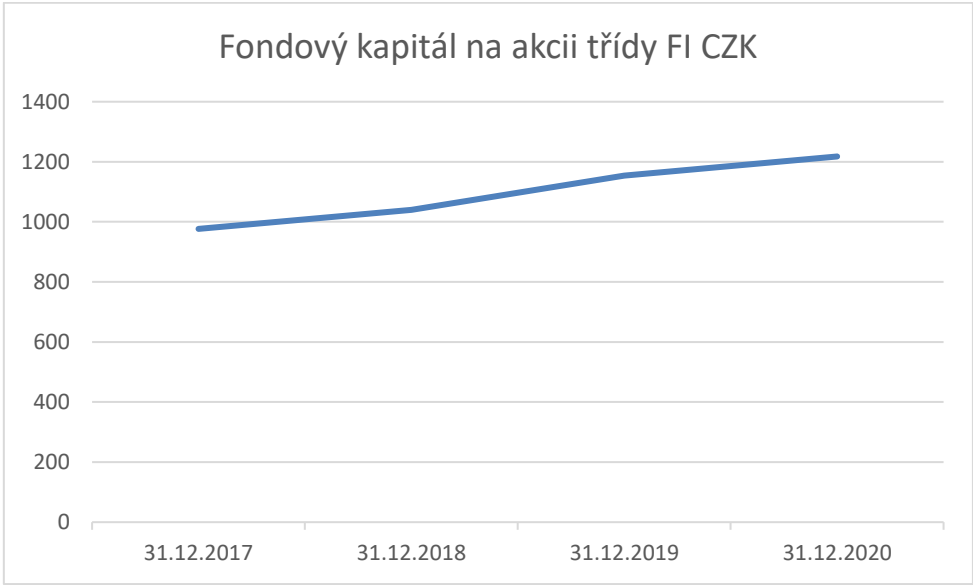
13. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

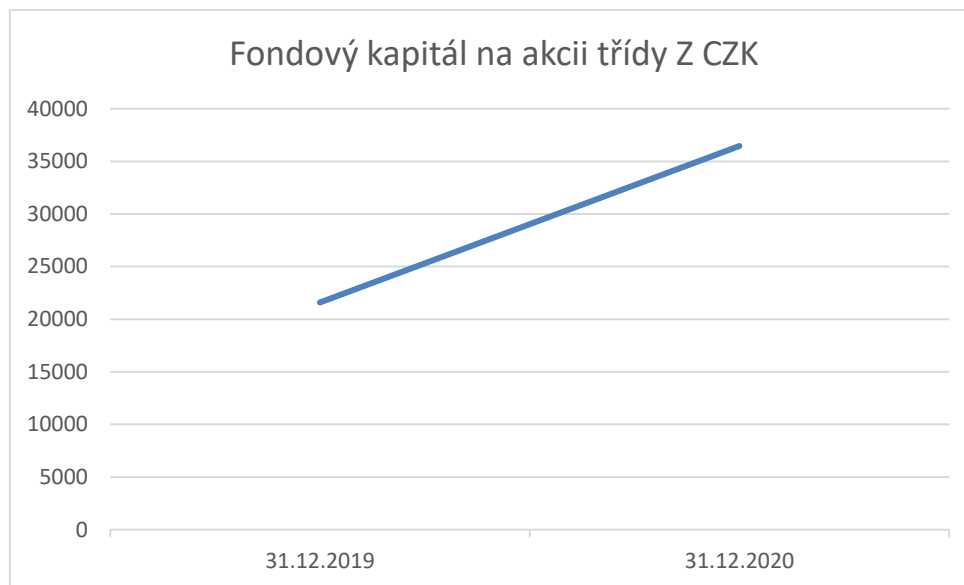
Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

14. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2020	31. 12. 2019	31. 12. 2018
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	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1	1	1
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	1 604 218 310	1 118 386 977	549 494 996
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI CZK v oběhu ke konci Účetního období:	991 285	832 329	485 587
Počet vydaných investičních akcií tř. PI CZK v Účetním období (ks):	214 356	362 789	263 744
Počet odkoupených investičních akcií tř. PI CZK v Účetním období:	55 400	16 047	2 300
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. PI CZK (Kč):	1 169,2521	1 125,4178	1 034,1654
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI EUR v oběhu ke konci Účetního období:	18 060	15 723	11 787
Počet vydaných investičních akcií tř. PI EUR v Účetním období (ks):	2 337	3 936	1 007
Počet odkoupených investičních akcií tř. PI EUR v Účetním období:	0	0	6 000
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. PI EUR (EUR):	45,8070	44,0979	40,5835
Počet emitovaných investičních akcií tř. FI CZK v oběhu ke konci Účetního období:	46 115	48 777	30 000
Počet vydaných investičních akcií tř. FI CZK v Účetním období (ks):	3 628	18 777	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. FI CZK v Účetním období:	6 290	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. FI CZK (Kč):	1 217,6620	1 154,0325	1 040,0205
Počet emitovaných investičních akcií tř. FI EUR v oběhu ke konci Účetního období:	81 081	81 081	0
Počet vydaných investičních akcií tř. FI EUR v Účetním období (ks):	0	81 081	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):	44,0559	41,8229	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. Z v oběhu ke konci Účetního období:	1 000	1 000	0
Počet vydaných investičních akcií tř. Z v Účetním období (ks):	0	1 000	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. Z v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. Z (Kč):	36 456,8277	21 594,4139	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. C v oběhu ke konci Účetního období:	227 217	0	0
Počet vydaných investičních akcií tř. C v Účetním období (ks):	227 217	0	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. C v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. Z (Kč):	1 043,4318	0	0







Graf vývoje fondového kapitálu na akcii třídy C 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 30. 4. 2020 byl statut změněn tak, že:

Byla změněna výše vystupní srážky u akcií investiční třídy PI CZK pokud držel investor investiční akcií po dobu kratší než 3 roky z 2 % na 0-2 %.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období neovlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Dne 1. 1. 2021 byla zapsána AMISTA IS jako jediný člen správní rady Fondu s pověřeným zmocněncem Mgr. Pavlem Barešem.

Došlo k výmazu těchto členů správní rady:

Předseda správní rady:

Ing. MARKÉTA BUREŠOVÁ

narozena: 31. července 1986

vymazáno: 04. 02. 2021

Den zániku členství: 31. 12. 2020

Člen správní rady:



ZDENĚK LEPKA

narozen: 6. března 1973

vzdělání: vyšší odborné

vymazáno: 04. 02. 2021

Den zániku členství: 31. 12. 2020

Člen správní rady:

JIŘÍ MAŘAS

narozen: 21. července 1968

vzdělání: vysokoškolské

vymazáno: 04. 02. 2021

Den zániku členství: 31. 12. 2020

Od začátku roku 2021 je na straně potenciálních nájemníků zvýšený zájem o nabídky kancelářských prostor. S ohledem na zajímavou lokaci všech nemovitostí v portfoliu fondu je řešeno několik poptávek, které jsou zřejmě vyvolány dobrým poměrem cena/výkon daných kancelářských prostor. Z aktuální komunikace s nájemníky je patrné, že většina z nich již významně vnímá omezení, která přináší práce některých jejich pracovníků z domova a aktivně řeší, jak většinu svých pracovníků opět dostat do kanceláří, tak aby probíhala efektivní osobní komunikace, na kterou byly jednotlivé firmy zvyklé před pandemií Covid 19. Lze předpokládat, že zkušenosti z pandemie budou znamenat změněné požadavky na členění kancelářských prostor, kdy bude zřejmě na ústupu open space a nahradí ho více členěné prostory a na druhou stranu bude zvýšený zájem o prostory, kde bude probíhat krátkodobé osobní setkávání jednotlivých pracovníků firem. S ohledem na potenciální zvýšenou nejistotu a volatilitu ve vývoj ekonomik lze také očekávat zvýšené požadavky na flexibilitu od některých nájemníků, na což jsme v rámci některých projektů připraveni reagovat poskytnutím sdílených kanceláří, které umožní i pronajímatelům snáze reagovat na požadavky některých společností na kratší nájemní smlouvy při zachování požadované výnosnosti jednotlivých projektů. I do budoucna předpokládáme vysoký zájem o investice do kancelářských budov, což se i na začátku roku 2021 projevuje minimální nabídkou na straně prodeje a významnou poptávkou ze strany nakupujících. I na začátku roku 2021 před dobíhající pandemií Covid 19 je na trhu kancelářských budov patrný nedostatek investičních příležitostí, který je dán i skutečností, že v posledních letech na trhu působí většina investorů, kteří předpokládají dlouhodobé držení nakoupených projektů. Fond bude vedle diverzifikace na straně investic dělat maximum i pro další rozšiřování investorské základny, tak aby byl maximálně stabilní na obou stranách.

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.

Přiložená 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, 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. 2020 do 31. 12. 2020

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

Fond v Účetním období vlastnily společnost **BH Securities a.s.**, jejíž podíl na Fondu činil 90 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv, a společnost Atlas 2016 Limited, reg. Č. 1895231, se sídlem Ritter house, 5th Floor, P.O. Box 3200, Road Town, 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, 110 00 Praha 1, jež v rozhodném období vlastnila 100 % akcií BH Securities a.s., tj. její podíl činil 100 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv. Ve společnosti PROXY – FINANCE a.s. žádný z jejích akcionářů nesplňoval definici ovládající osoby, protože nevlastnil podíl vyšší než 20 %.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou: 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
Nadace pro rozvoj vzdělání	265 01 198	Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1
Ústav finančních služeb, a.s.	499 67 011	Kollárova 2605/9, 796 01 Prostějov
JET TADING, a.s.	639 98 840	Kollárova 2605/9, 796 01 Prostějov
White stream a.s.	022 97 531	Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1
BH Securities, a.s.	601 92 941	Na příkopě 848/6, Nové Město, 110 00 Praha 1

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 ovládnání, tj. ovládnání 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:

V Účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- V předešlých účetních obdobích 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 mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

V Účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

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. 2021


BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

AMISTA investiční společnost, a.s.

Člen správní rady

Mgr. Pavel Bareš

pověřený zmocněnec

Účetní závěrka k 31. 12. 2020

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

Účetní jednotka: BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
Sídlo: Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1
Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 30. 4. 2021

ROZVAHA k 31. 12. 2020

tis. Kč	P oz n.	31. 12. 2020	31. 12. 2020	31. 12. 2020	31. 12. 2019	31. 12. 2019	31. 12. 2019	
AKTIVA		Investiční	Neinvestič ní	Celkem	Investiční	Neinves tiční	Celkem	
3	4	398 803	100	398 903	288 704	100	288 804	
		v tom: a) splatné na požádání	398 803	100	398 903	23 704	100	23 804
		b) ostatní pohledávky	0	0	0	265 000	0	265 000
4	5	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	650 309	0	650 309	464 060	0	464 060
		b) ostatní pohledávky	650 309	0	650 309	464 060	0	464 060
8	6	Účasti s rozhodujícím vlivem	601 611	0	601 611	494 181	0	494 181
11	7	Ostatní aktiva	25 696	0	25 696	3 684	0	3 684
		Aktiva celkem	1 676 419	100	1 676 519	1 250 629	100	1 250 729

tis. Kč		Pozn.	31. 12. 2020	31. 12. 2020	31. 12. 2020	31. 12. 2019	31. 12. 2019	31. 12. 2019
	PASIVA		Investiční	Neinvestiční	Celkem	Investiční	Neinvestiční	Celkem
4	Ostatní pasiva	8	70 777	0	70 777	131 038	0	131 038
6	Rezervy		1 423	0	1 423	1 204	0	1 204
	Z toho: b) na daně		1 423	0	1 423	1 204	0	1 204
	Cizí zdroje celkem		72 200	0	72 200	132 242	0	132 242
8	Základní kapitál	9	0	100	100	0	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál		0	100	100	0	100	100
12	Kapitálové fondy	10	1 393 386	0	1 393 386	987 327	0	987 327
13	Oceňovací rozdíly	11	161 285	0	161 285	108 544	0	108 544
14	Nerozdělený zisk z minulého období	12	22 516	0	22 516	-2 139	0	-2 139
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	13	27 032	0	27 032	24 655	0	24 655
	Vlastní kapitál celkem		1 604 219	0	1 604 319	1 118 387	100	1 118 487
	Pasiva celkem		1 676 419	0	1 676 519	1 250 629	100	1 250 729

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY
k 31. 12. 2020

v tis. Kč		Poznámka	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	Podrozvahová aktiva		1 676 519	1 284 837
1	Poskytnuté přísliby a záruky	14	0	34 108
8	Hodnoty předané k obhospodařování	14	1 676 519	1 250 729

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

tis.Kč	Pozn.	2020			2019			
		Investiční	Neinvestiční	Celkem	Investiční	Neinvestiční	Celkem	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	48 267	0	48 267	47 227	0	47 227
4	Výnosy z poplatků a provizí	16	630	0	630	226	0	226
5	Náklady na poplatky a provize	16	-11	0	-11	-16	0	-16
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	17	9 943	0	9 943	-811	0	-811
9	Správní náklady	18	-30 377	0	-30 377	-20 673	0	-20 673
	b) ostatní správní náklady		-30 377	0	-30 377	-20 673	0	-20 673
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		28 452	0	28 452	25 953	0	25 953
23	Daň z příjmů	19	-1 420	0	-1 420	-1 298	0	-1 298
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	13	27 032	0	27 032	24 655	0	24 655

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK 2020

v tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Neuhrazená ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
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
Zůstatek k 1. 1. 2020	100	0	987 327	108 544	-2 139	24 655	1 118 487
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	52 741	0	0	52 741
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	27 032	27 032
Převody do fondů	0	0	0	0	24 655	-24 655	0
Emise akcií	0	0	406 059	0	0	0	406 059
Zůstatek k 31. 12. 2020	100	0	1 393 386	161 285	22 516	27 032	1 604 319

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2020

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. 2020 do 31. 12. 2020

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
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, 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 přijetím stanov 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.

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:	991 285 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie třídy PI CZK)
	18 060 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie třídy PI EUR)
	46 115 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)
	227 217 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. IČO: 274 37 558 Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2020)
Zastoupení právnické osoby:	Ing. Ondřej Horák Ing. Petr Janoušek Mgr. Pavel Bareš	(od 9. 7. 2018 do 31. 12. 2020) (od 15. 11. 2018 do 31. 12. 2020) (od 28. 6. 2019 do 31. 12. 2020)

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 narozen 31. 7. 1986 Sadská 482/13, Hloubětín, Praha 9, PSČ 198 00	(od 19. 10. 2018 do 31. 12. 2020)
Člen správní rady:	Zdeněk Lepka narozen 6. 3. 1973 Na Beránku IV 248, Ořech, PSČ 252 25	(od 24. 10. 2016 do 31. 12. 2020)
Člen správní rady:	Jiří Mařas narozen 21. 7. 1968 Lidická 1000, Mnichovo Hradiště, PSČ 295 01	(od 19. 10. 2018 do 31. 12. 2020)

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 z pěti členů, volených valnou hromadou.


Změny v obchodním rejstříku

Dne 15. 3. 2020 došlo k zapsání změny adresy bydliště pověřeného zmocněnce Mgr. Pavla Bareše.

Dne 14. 8. 2020 došlo k zapsání změny adresy bydliště pověřeného zmocněnce Ing. Ondřeje Horáka.

Informace k akciím a investičnímu cíli Fondu

Akcie Fondu mohou být pořizovány 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. 2020 do 31. 12. 2020.

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. Přepoččet 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 vyhlášeným 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“.

G. 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.

H. 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.

I. 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. 2020 do 31. 12. 2020 nezměnily.

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zůstatky na běžných účtech - neinvestiční	100	100
Zůstatky na běžných účtech - investiční	398 803	23 704
Zůstatky na termínovaných vkladech	0	265 000
Celkem	398 903	288 804

Fond má investiční běžný účet vedený v české měně se zůstatkem k 31. 12. 2020 ve výši 390 737 tis. Kč (2019: 19 016 tis Kč) a druhý investiční běžný účet vedený v cizí měně (EUR) se zůstatkem k 31. 12. 2020 ve výši 8 066 tis. Kč (2019: 4

688 tis Kč). Fond neměl k 31. 12. 2020 žádný zůstatek na krátkodobých termínovaných bankovních vkladech (2019: 265 000 tis. Kč).

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Poskytnuté úvěry – BHS Oregon House, s.r.o.	224 261	241 262
Poskytnuté úvěry – BHS Orchard s.r.o. (původně BHS RE I. s.r.o.)	239 154	222 798
Poskytnuté úvěry – BHS Hamburk s.r.o.	186 894	0
Celkem	650 309	464 060

Fond poskytl 16. 1. 2018 úvěr společnosti BHS Oregon House, s.r.o. ve výši 9 750 tis. EUR. K 31. 12. 2020 činila celková výše úvěru 8 545 tis. EUR. Jistina ve výši 6 750 tis. EUR (2019: 8 250 tis. EUR) přepočteno kurzem ČNB k 31. 12. 2020 EUR/CZK 26,245 je 177 154 tis. Kč a úrok ve výši 1 795 tis. EUR (2019: 1 245 tis. EUR) přepočteno kurzem ČNB k 31. 12. 2020 EUR/CZK 26,245 je 47 107 tis. Kč).

Fond poskytl dle smlouvy ze dne 21. 12. 2018 úvěr ve výši 420 000 tis. Kč společnosti BHS Orchard s.r.o. K 31. 12. 2020 činila jistina 76 000 tis. Kč a úrok 30 436 tis. Kč (2019: jistina 76 000 tis. Kč a úrok 23 959 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. 2020 činila jistina 115 892 tis. Kč a úrok 16 826 tis. Kč (2019: jistina 115 892 tis. Kč a úrok 6 947 tis. Kč).

Fond poskytl dle smlouvy ze dne 15. 6. 2020 úvěr až do výše 510 000 tis. Kč společnosti BHS Hamburk s.r.o. (dříve společnost BHS RE III. s.r.o.). K 31. 12. 2020 činila jistina 170 797 tis. Kč a úrok 16 097 tis. Kč.

6 ÚČASTI S PODSTATNÝM A ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč	IČO	Podíl	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl k 31.12.2020	Zůstatek k 31. 12. 2020
BHS Oregon House, s.r.o.	01846612	100%	80 058	66 660	146 718
BHS Orchard s.r.o. (původně BHS RE I. s.r.o.)	06718531	100%	344 100	110 793	454 893
BHS Hamburk s.r.o.	08714754	100%	30	-30	0
Celkem			424 188	177 423	601 611

tis. Kč	IČO	Podíl	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl k 31.12.2019	Zůstatek k 31. 12. 2019
BHS Oregon House, s.r.o.	01846612	100%	38 643	27 532	66 175
BHS Orchard s.r.o. (původně BHS RE I. s.r.o.)	06718531	100%	344 100	83 906	428 006
Celkem			424 188	111 438	494 181

Následující tabulky obsahují detailnější informace o jednotlivých majetkových účastech:

Obchodní firma nebo název, sídlo, právní forma a předmět podnikání	Výše základního kapitálu zapsaného v OR v tis. Kč	Souhrnná výše vlastního kapitálu v tis. Kč k 31. 12. 2020	Výsledek hospodaření k 31.12.2020
BHS Oregon House, s.r.o.	1 000	48 818	1 246
BHS Orchard s.r.o. (původně BHS RE I. s.r.o.)	200	333 113	-9 665
BHS Hamburk s.r.o.	1 000	-10 527	-11 412
Celkem	1 200	371 404	-19 831

Obchodní firma nebo název, sídlo, právní forma a předmět podnikání	Výše základního kapitálu zapsaného v OR v tis. Kč	Souhrnná výše vlastního kapitálu v tis. Kč k 31. 12. 2019	Výsledek hospodaření k 31.12.2019
BHS Oregon House, s.r.o.	1 000	24 094	-2 123
BHS Orchard s.r.o. (původně BHS RE I. s.r.o.)	200	338 208	-6 549
Celkem	1 200	362 302	-8 672

7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Odložená daňová pohledávka	95	0
Zaplacená záloha na DPPO	601	0
Dohadné účty aktivní	0	236
Pohledávky za akcionáři	25 000	0
Ostatní	0	3 448
Celkem	25 696	3 684

Odložená daňová pohledávka vznikla z titulu kurzového přecenění kapitálových fondů. Položka ostatní ve výši 3 448 tis. Kč v roce 2019 představovala ostatní pohledávky z titulu přeplatků faktur, které byly na začátku roku 2020 vráceny zpět na účet Fondu. Pohledávky za akcionáři vznikly z titulu poskytnuté zálohy na odkup investičních akcií.

8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky vůči investorům	64 220	126 774
Závazky za dodavatele	1 363	329
Odložený daňový závazek	0	53
Dohadné účty pasivní	5 194	3 882
Celkem	70 777	131 038

Závazky vůči investorům ve výši 64 220 tis. Kč (2019: 126 774 tis. Kč) zahrnují závazky vůči investorům, kteří poslali peněžní prostředky na bankovní účet Fondu a kterým do konce účetního období nebyly za tyto prostředky emitovány investiční akcie (61 770 tis. Kč) a dále závazky z odkoupených investičních akcií, které nebyly do konce účetního období uhrazeny (2 450 tis. Kč). Dohadné účty pasivní ve výši 5 194 tis. Kč (2019: 3 882 tis. Kč) představují náklady na audit, obhospodařování, administraci, znalecký posudek, služby depozitáře, CDCP 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. 2020	31. 12. 2019
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	1 604 218 310	1 118 386 977
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	1 364 758	978 910
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	447 538	467 583
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	61 690	16 050
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PI CZK :	1 169,2521	1 125,4178
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. PI EUR:	45,8070	44,0979
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. FI CZK:	1 217,6620	1 154,0325
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. Z:	36 456,8277	21 594,4139
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. FI EUR:	44,0559	41,8229
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií tř. C CZK:	1 043,4318	41,8229
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	991 285	832 329
Počet vydaných investičních akcií tř. PI CZK v Účetním období (ks):	214 356	362 789
Počet odkoupených investičních akcií tř. PI CZK v Účetním období (ks):	55 400	16 047
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI EUR v oběhu ke konci Účetního období (ks):	18 060	15 723
Počet vydaných investičních akcií tř. PI EUR v Účetním období (ks):	2 337	3 936
Počet odkoupených investičních akcií tř. PI EUR v Účetním období (ks):	0	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. FI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	46 115	48 777
Počet vydaných investičních akcií tř. FI CZK v Účetním období (ks):	3 628	18 777
Počet odkoupených investičních akcií tř. FI CZK v Účetním období (ks):	6 290	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. Z v oběhu ke konci Účetního období (ks):	1 000	1 000
Počet vydaných investičních akcií tř. Z v Účetním období (ks):	0	1 000
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	81 081
Počet vydaných investičních akcií tř. FI EUR v Účetním období (ks):	0	81 081
Počet odkoupených investičních akcií tř. FI EUR v Účetním období (ks):	0	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. C v oběhu ke konci Účetního období (ks):	227 217	0
Počet vydaných investičních akcií tř. C v Účetním období (ks):	227 217	0
Počet odkoupených investičních akcií tř. C v Účetním období (ks):	0	0

11 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Oceňovací rozdíly z majetkových účastí	177 423	111 438
Oceňovací rozdíly k závazkům z upsání IA	0	-3 908
Oceňovací rozdíly z vydaných investičních akcií v cizí měně	-1 801	1 014
Oceňovací rozdíl z poskytnutých úvěrů	-14 337	0
Celkem	161 285	108 544

12 NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Na účet nerozděleného zisku z přechozích období byl na základě rozhodnutí valné hromady přeúčtován zisk minulého účetního období a zároveň vyrovnán účet neuhrazené ztráty minulého období. Celkový nerozdělený zisk minulých období je 22 516 tis. Kč.

13 ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Fond za sledované účetní období dosáhl zisku ve výši 27 032 tis. Kč. Zisk bude převeden na účet nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty z přechozích období.

14 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Hodnoty předané k obhospodařování	1 676 519	1 250 729
Poskytnuté přísliby a záruky	0	34 108
Celkem	1 676 519	1 284 837

Fond vykazoval ke dni ocenění výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA IS k obhospodařování.

15 ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
Výnosy z úroků		
Výnosové úroky z vkladů	1 242	731
Úroky z poskytnutých úvěrů	47 025	46 496
Čistý úrokový výnos	48 267	47 227

16 VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
Výnosy z poplatků a provizí		
Výnosy z výstupních poplatků	630	117
Výnosy na ostatní poplatky a provize	0	109
Náklady na poplatky a provize		
Bankovní poplatky	-11	-16
Celkem	619	210

17 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
Zisk / Ztráta z derivátových operací	0	1 337
Zisk/Ztráta z devizové činnosti	9 943	-2 148
Celkem	9 943	-811

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

18 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
Náklady na obhospodařování	-26 860	-16 929
Náklady na depozitáře	-436	-436
Náklady na audit	-236	-133
Náklady na administraci	-2 035	-2 366
Náklady na znalecké posudky	-194	-53
Právní a notářské služby	-3	-97
Ostatní správní náklady	-613	-659
Celkem	-30 377	-20 673

Podfond neměl v roce 2020 žádné zaměstnance. Položka ostatní správní náklady se skládají zejména ze služeb správy a úschovy akcií ve výši 392 tis. Kč, z nákladů na ostatní daně a poplatky ve výši 2 tis. Kč a z ostatních služeb ve výši 219 tis. Kč, které zahrnují například náklady na dražby CP, na právní povinnosti v souvislosti s FATCA/CRS a jiné.

19 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	28 452	25 953
Daňově neodčitelné náklady	0	0
Základ daně	28 452	25 953
Odpočet daňové ztráty	0	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 423	1 298
Celkem	1 423	1 298

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. 2020 vznikla odložený daňová pohledávka ve výši 95 tis. Kč (2019: 40 tis. Kč), která se skládá z odložené daňové pohledávky z přecenění fondů ve výši 95 tis. Kč.

20 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
BHS Oregon House, s.r.o.	14 572	-	224 261	-
BHS Orchard s.r.o.	16 356	-	239 154	-
BHS Hamburk s.r.o.	16 097	-	186 894	-
Celkem	47 025	-	650 309	-

21 FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

ŘÍZENÍ A IDENTIFIKACE 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 rozříděna 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.

Nad rámec běžných rizik vyplývajících z investiční činnosti je Fond vystaven i rizikům spojených s pandemií COVID-19, která na začátku způsobila kolísání cen vybraných aktiv a významným způsobem postihla některé sektory ekonomiky (zejména pohostinství, cestovní ruch atd.). Další vývoj včetně dopadů na Fond bude záviset na budoucím vývoji pandemie, který negativně ovlivňují nově vzniklé mutace viru. Rychlost návratu k situaci před pandemií pak bude záviset na rychlosti, s jakou dojde k proočkování populace, a zejména pak na úspěšnosti vakcín, a to jak proti současným, tak i proti budoucím mutacím viru.

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

Při řízení rizika nedostatečné likvidity 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.

Fond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, které by mohly negativně působit na schopnost Fondu dostát svým splatným závazkům.

Zbytková splatnost majetku a dluhů Fondu

v tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31.12.2020						
Pohledávky za bankami	398 903	0	0	0	0	398 903
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	650 309	0	650 309
Účasti s rozhodujícím vlivem	601 611	0	0	0	0	601 611
Ostatní aktiva	696	25 000	0	0	0	25 696
Celkem	1 001 210	25 000	0	650 309	0	1 676 519
Ostatní pasiva	0	70 777	0	0	0	70 777
Rezervy	0	1 423	0	0	0	1 423
Vlastní kapitál	0	0	0	0	1 604 319	1 604 319
Celkem	0	72 200	0	0	1 604 319	1 676 519
GAP	1 001 210	-47 200	0	650 309	-1 604 319	0
Kumulativní GAP	1 001 210	954 010	954 010	1 604 319	0	0

v 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

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

v tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31.12.2020						
Pohledávky za bankami	398 903	0	0	0	0	398 903
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	650 309	00	650 309
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	601 611	601 611
Ostatní aktiva	3 684	25 000	0	0	0	28 684
Celkem	402 587	25 000	0	650 309	601 611	1 679 507
Ostatní pasiva	0	70 777	0	0	0	70 777
Rezervy	0	1 423	0	0	0	1 423
Vlastní kapitál	0	0	0	0	1 604 319	1 604 319
Celkem	0	72 200	0	0	1 604 319	1 676 519
GAP	402 587	-47 200	0	650 309	-1 002 708	2 988
Kumulativní GAP	402 587	355 387	355 387	1 005 696	2 988	0

v 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

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 finanční 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 je určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Fondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a výši nákladů na zajištění tohoto rizika.

Devizová pozice Fondu

v tis. Kč	CZK	USD	EUR	GBP	Ostatní	Celkem
K 31.12.2020						
Pohledávky za bankami	390 837	0	8 066	0	0	398 903
Pohledávky za nebankovními subjekty	426 048	0	224 261	0	0	650 309
Účasti s rozhodujícím vlivem	601 611	0	0	0	0	601 611
Ostatní aktiva	25 696	0	0	0	0	25 696
Celkem	1 444 192	0	232 327	0	0	1 676 519
Ostatní pasiva	70 777	0	0	0	0	70 777
Rezervy	1 423					
Vlastní kapitál	1 604 319	0	0	0	0	1 604 319
Celkem	1 676 519	0	0	0	0	1 676 519
Čistá devizová pozice	-232 327	0	232 327	0	0	0

v 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

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.

INVESTIČNÍ STRATEGIE

Fond je vystaven vlivu rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Fond dále investuje také do investičního majetku a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

22 OSTATNÍ

Situace ohledně COVID-19 pandemie je ovlivňována zejména vývojem vakcín, které by v případě funkčnosti mohli vést k výraznému rozvolnění protiepidemických opatření. Aktuálním problémem je však jejich nedostupnost na celosvětové úrovni, což zpomaluje postupující proočkovanost obyvatelstva jednotlivých států.

Potencionální rizika do budoucna pak představují nové mutace kmenu COVID-19 (zejména britská a jihoafrická), které jsou výrazně nakažlivější a na které může být nižší účinnost vyvíjených vakcín a obraných látek osob, které již onemocnění virem COVID - 19 prodělali.

Navzdory rizikům spojeným s novými mutacemi viru COVID-19 zatím převládá spíše optimismus a rizika spojená s neúčinností vakcín na nové mutace viru COVID-19 se zatím nijak výrazně nepromítla do cen aktiv na trzích, které i díky masivní podpoře ze strany centrálních bank spíše rostou. Obhospodařoval vyhodnotil situaci se závěrem, že výše popsané okolnosti nemají vliv na předpoklad nepřetržitého trvání.

23 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Bezprostředně po konci účetního období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

- Ke dni 1. 1. 2021 došlo k výmazu statutárního ředitele, společnosti AMISTA IS, a to včetně všech jeho pověřených zmocněnců.
- Ke dni 1. 1. 2021 došlo na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 16. 12. 2020 k odvolání všech členů správní rady a ke jmenování nového člena správní rady, kterým je AMISTA IS, zastoupená při výkonu funkce Mgr. Pavlem Barešem.

Změna účetních metod platná pro následující účetní období

Novela vyhlášky č. 501/2002 a vykazování finančních nástrojů dle IFRS přijatých v rámci EU od 1. ledna 2021.

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2021, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, Fond od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informace o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie u uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

V rámci souladu se standardem IFRS Fond předpokládá, že může dojít ke změnám v uspořádání některých položek účetních výkazů a v případě finančních nástrojů dojde k posouzení, zda emitované nástroje splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32. Fond nicméně nepředpokládá žádné významné dopady změn při oceňování finančních nástrojů.

Výše uvedené změny nemají vliv na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Kromě výše uvedeného nejsou obhospodařovateli známy žádné další významné události, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu.

V Praze dne 30. 4. 2021



BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

AMISTA investiční společnost, a.s.

Člen správní rady

Mgr. Pavel Bareš

pověřený zmocněnec



Zpráva auditora

