Nexia AP

Sokolovská 5/49
186 00 Praha 8
Česká Republika
T: +420 221 584 301
http://nexiaprague.cz

Vážený pan
Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec člena představenstva obchodní
společnosti AMISTA investiční společnost, a.s.
BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.
Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky
155 00 Praha 5

18. března 2019

Dopis vedení účetní jednotky BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. k doplnění k Výroční zprávě za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017

Vážený pane Janoušku,

obdrželi jsme od Vás žádost o písemné vyjádření auditora k Doplnění k Výroční zprávě za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017 účetní jednotky BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond a.s. ze dne 11.3.2019.

Údaje, které uvádíte v Doplnění k Výroční zprávě, jsme porovnali s informacemi uvedenými v účetní závěrce k 31.12.2017, kterou jsme auditovali a ke které jsme vydali dne 16. dubna 2018 zprávu nezávislého auditora, která obsahovala nemodifikovaný výrok. Potvrzujeme, že údaje, které uvádíte v Doplnění k Výroční zprávě za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017 se shodují s informacemi, které plynou z námi auditované účetní závěrky.

Provedli jsme porovnání údajů, které uvádíte v Doplnění k Výroční zprávě s informacemi uvedenými v účetní závěrce k 31.12.2017, ke které jsme dne 16. dubna 2018 vydali výrok bez výhrad.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím uvedených ve výroční zprávě nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že ostatní informace uvedené v Doplnění k Výroční zprávě za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.

S pozdravem

Ing. Jakub Kovář
Funkce - místopředseda představenstva nebo auditor, evidenční číslo auditora 1959
NEXIA AP a.s.
evidenční číslo auditorské společnosti 096

Nexia AP NEXIA AP a.s.
Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8
Tel.: 221 584 301, nexiaprague@nexiaprague.cz
IČO: 48117013, DIČ: CZ48117013

© 2015 Nexia International Limited. Všechna práva vyhrazena.
Nexia International je celosvětová síť nezávislých účetních a poradenských firem, poskytujících široké portfolio auditorských, účetních, daňových a poradenských služeb. Nexia International je obchodní název Nexia International Limited, společnosti registrované na Isle of Man. Identifikační číslo: 53513C. Sídlo: 1st floor, Sixty Circular Road, Douglas, Isle of Man, IM1 1SA. Ochranné známky NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA a NEXIA logo jsou ve vlastnictví Nexia International Limited. Nexia International a její členské společnosti nepodnikají společně. Členské společnosti jsou vlastněny a provozovány na sobě nezávislými subjekty. Nexia International nepřebírá jakoukoli odpovědnost za škodu vyplývající z jakýchkoli přijatých opatření, či opomenutí učiněných jakoukoliv její členskou společností.

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a. s. (dále též Emitent)

Doplnění k Výroční zprávě 2017

Doplňující informace na základě výzvy České národní banky

Dne 10. května 2018 zveřejnil Emitent svoji Výroční zprávu za rok 2017. Následně obdržel od České národní banky, dále též ČNB, upozornění na zjištěné nedostatky spočívající v požadavku na rozšíření a doplnění některých údajů v této zprávě prezentovaných.

Jednotlivé doplněné body jsou:

1. **Zpráva o vztazích** neměla být sestavena jen na úrovni přímého vlastníka Emitenta jakožto ovládající osoby, ale až na úrovni subjektu, který majoritního akcionáře sám ovládá jakožto jeho ovládající osoba.

   Zpráva o vztazích doplněná o požadované informace tvoří přílohu tohoto Doplnění.

2. **Doplnění údajů v rozsahu číselných údajů a informací uváděných v Prospektu akcií Emitenta vyhotoveného pro účely přijetí akcií fondu k obchodování na regulovaném trhu a schváleného rozhodnutím ČNB č.j. 2015/104105/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2015/00005/CNB/572, ze dne 23. 9. 2015, dostupném na internetové adrese www.vasebyty.cz/nuif, dále jen Prospekt.**

   Následují detailní údaje jednotlivých dále doplněných bodů v členění dle přílohy XV Nařízení komise (ES) č. 809/2004 jak byly též rozvedeny v Prospektu. Níže uvedené údaje posuzují a rozvíjí ty důležité faktory, rizika a nejistoty, které případně ovlivnily finanční situaci, podnikatelskou činnost nebo výsledky hospodaření, nebo jsou, či mohou být, jinak relevantní či významné pro posouzení údajů prezentovaných i v ostatních částech Výroční zprávy 2017, nebo bylo jejich uvedení požadováno ve výzvě ČNB. Uvedeny jsou proto i ty údaje, které nejsou pro Emitenta relevantní a finanční situaci, podnikatelskou činnost nebo výsledky hospodaření neovlivnily nad běžný rámec ovlivnění předvídaný Prospektem, případně statutem Emitenta, a v uplynulém období nedošlo k jejich změnám vůči Prospektu.

1.	**Investiční cíl a politika**
1.1.	*Podrobný popis investičního cíle a politiky, kterými se bude subjekt kolektivního investování řídit, a popis toho, jak se mohou investiční cíle a politika lišit, včetně okolností, kdy taková odchylka vyžaduje schválení investory. Popis technik a nástrojů, které lze použít při řízení subjektu kolektivního investování.* Investičním cílem Emitenta je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, obchodních 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. Emitent v souladu s obecně závaznými předpisy investuje do ve statutu Emitenta definovaných typů aktiv, a to za podmínek (např. investiční limity) ve statutu Emitenta uvedených, přičemž převážným typem aktiv, do kterých Emitent investuje, jsou nemovitostní aktiva nacházející se na území České republiky. Zároveň pak Emitent v menší míře může investovat i do jiných typů aktiv, včetně finančních instrumentů nabízených na finančním trhu. Vzhledem k tomu, že se na Emitenta uplatní výjimka uvedená v ust. § 93 odst. 7 písm. b) nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů, Emitent nedodržuje při své činnosti investiční limity stanovené ve výše uvedeném nařízení vlády. Emitent tak při své činnosti dodržuje investiční limity uvedené ve statutu Emitenta. Emitent má dle statutu mimo jiné následující investiční limity nabývání nemovitostí a obchodních podílů na jiných obchodních společnostech: • Nemovitosti – Emitent může investovat pouze do takové jedné nemovitosti včetně jejích součástí a příslušenství (tj. např. energetické sítě, oplocení, zahradní úprava), jejíž hodnota v době jejího nabytí nepřekračuje 50 % hodnoty majetku Emitenta, přičemž hodnota příslušenství takové jedné nemovitosti nemůže v době jejího nabytí přesáhnout 25 % hodnoty nemovitosti, jejímž je příslušenstvím. • Akcie, obchodní podíly resp. jiné formy účasti na obchodních společnostech - Hodnota jedné investice (tj. akcií, podílu resp. jiné formy účasti na téže obchodní společnosti) může tvořit maximálně 50 % celkové hodnoty majetku Emitenta.
1.2.	*Limity půjček nebo zadlužení subjektu kolektivního investování. Pokud takové limity neexistují, uveďte o tom prohlášení* Emitent může uzavírat smlouvy o přijetí úvěru nebo zápůjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku Emitenta (bez ohledu na počet věřitelů). V případě přijetí úvěru nebo zápůjčky za účelem pořízení, udržení či zlepšení stavu nemovitostních aktiv může takto přijatý úvěr nebo zápůjčka dosahovat maximálně 95 % hodnoty pořizovaného aktiva. Emitent může poskytovat zápůjčky nebo úvěry do souhrnné výše 95% hodnoty majetku Emitenta (bez ohledu na počet dlužníků) jakékoli fyzické či právnické osobě za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.
1.3.	*Regulační postavení subjektu kolektivního investování spolu s názvem regulačního orgánu v zemi sídla.* Emitent je investičním fondem kvalifikovaných investorů s právní osobností ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 a ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF, jehož obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit dle ustanovení § 16 ZISIF, a který se řídí ustanoveními ZISIF a jeho prováděcích předpisů, jakož i evropských předpisů v oblasti kolektivního investování (v rozsahu úpravy fondů kvalifikovaných investorů). Regulačním orgánem Emitenta je ČNB, a to vzhledem k tomu, že Emitent je registrován v České republice. Fond je uzavřeným investičním fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF, řídící se svým Statutem. K 3.10.2017 byl přijat aktualizovaný Statut Emitenta jehož úplné znění je dostupné na internetové adrese https://www.vasebyty.cz/nuif
1.4.	*Profil typického investora, kterému je subjekt kolektivního investování určen.* Akcie Emitenta mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu ustanovení § 272 ZISIF. Emitent je určen kvalifikovanému investorovi ve smyslu ZISIF, který z hlediska vztahu k rizikům spojeným s investováním do Emitenta buď preferuje nemovitostní investice, nebo nemovitostními investicemi vyvažuje své celkové investiční portfolio tvořené i jinými typy aktiv. Investiční horizont je deset (10) let případně více. Zkušenosti s investováním jsou doporučeny tříleté a delší zkušenosti s nákupem nemovitostí jako investice v ČR, případně zkušenosti s tímto způsobem investování nabyté i v jiných zemích.

2.	**Investiční omezení**
2.1.	*Expozice Emitenta (více než 20 % hrubých aktiv)* Emitent neinvestuje více než 20 % hrubých aktiv Emitenta přímo nebo nepřímo do jediného podkladového aktiva, do jednoho, ani do více subjektů kolektivního investování, které mohou dále investovat více než 20 % hrubých aktiv do dalších subjektů kolektivního investování, ani není vystaven riziku bonity nebo platební schopnosti kterékoli protistrany.
2.2	*Expozice Emitenta (více než 40 % hrubých aktiv)* Emitent neinvestuje více než 40 % svých hrubých aktiv do jiného subjektu kolektivního investování
2.7.	*Subjekty kolektivního investování do nemovitostí* Emitent je subjektem kolektivního investování, který investuje do nemovistostí. V roce 2017 představovaly nemovistosti 67 % portfolia Emitenta. 18 % aktiv tvoří poskytnuté půjčky a 13 % peníze na bankovních účtech. Součástí bodu 8.2. je podrobný přehled jednotlivých položek portfolia.

3.	**Poskytovatelé služeb pro žadatele**
3.1.	*Skutečná nebo odhadovaná maximální částka všech významných poplatků splatných přímo nebo nepřímo ze strany subjektu kolektivního investování za veškeré služby v rámci dohod uzavřených k datu a před datem registračního dokumentu a popis výpočtu těchto poplatků.* Následující platby za služby pro Emitenta jsou aktuální pro rok 2017 a vyplývají z uzavřených platných smluv mezi Emitentem a poskytovatelem služby. **Pojištění majetku** Pojistitelem jsou obchodní společnosti: Allianz pojišťovna, a. s., Ke Štvanici 656/3 , 186 00 Praha 8, IČO: 47 11 59 71, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, vložka B 1815, Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha 8, Pobřežní 665/21, PSČ 18600, , zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, vložka B 1897, Úplata pojistitelům činí 200 tisíc Kč ročně. **Depozitář Emitenta** Depozitářem Emitenta je obchodní společnost Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1171 (dále také jako „Depozitář"). Celková roční úplata Depozitáři v souladu s depozitářskou smlouvou činí 252 tis. Kč bez DPH. . **Administrátor Emitenta:** Administrátorem Emitenta, jako investičního fondu kvalifikovaných investorů dle ZISIF, je obchodní společnost AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10626

	(dále také jako „AMISTA"). Roční úplata administrátorovi Emitenta činí 600.000,-- Kč (slovy: šest set tisíc korun českých), s měsíční úplatou ve výši 50.000.,-- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). **Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti Emitenta:** Subjektem vykonávajícím některé činnosti související s obhospodařováním Emitenta, činnost compliance a činnost interního auditu je AMISTA. Úplata za činnosti související s obhospodařováním Emitenta činí paušální částku 10.000,- Kč měsíčně v prvním roce, v následujících letech činí tato paušální částka 5.000,- Kč měsíčně. Úplata za činnost interního auditora a compliance činí paušální částku 10.000,- Kč měsíčně. **Finanční služby, interní audit a procesní činnosti** Vybrané služby poskytuje Emitentovi obchodní společnost: BEMETT, a.s., IČO: 26186284, se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5 Vybranými činnostmi jsou: metodické řízení financí, finanční reporting, zabezpečení bezhotovostního platebního styku, umisťování volných prostředků, zajištění financování, zabezpečení pojištění, ostatní poskytované finanční služby, finanční konzultační služby a služby interního auditu, ekonomické plánování, vyhodnocování a ostatní administrativní činnosti. **Pověření přípravou, realizací a prodejem** Subjektem, který pro emitenta vykonává činnosti spojené s přípravou, realizací a prodejem jednotlivých projektů je společnost BEMETT, a.s., IČO: 261 86 284, se sídlem Jeremiášova 2722/2b, Praha 5, PSČ 155 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6633. Úplata za finanční služby, interní audit, procesní činnosti, a služby spojené s realizací a prodejem společnosti BEMETT, a.s. činí měsíčně paušální částku 2 500 tis. Kč bez DPH. **Poskytování služeb souvisejících s poradenstvím v oblasti IFRS** Subjektem, který pro emitenta vykonává činnosti v oblasti IFRS je společnost LVC, s.r.o. se sídlem Vrbno nad Lesy 27, 439 06 Vrbno nad Lesy, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 21643. Roční úplata za činnosti související s poradenstvím v oblasti IFRS činí 150 tisíc Kč bez DPH.
3.2.	*Popis veškerých poplatků splatných přímo nebo nepřímo ze strany subjektu kolektivního investování, které nelze kvantifikovat podle bodu 3.1 a které jsou nebo mohou být významné.* Nejsou známy další významné poplatky.
3.3.	*Pokud kterýkoli poskytovatel služeb subjektu kolektivního investování přijímá prospěch od třetích stran (kromě subjektu kolektivního investování) za poskytování jakýchkoli služeb subjektu kolektivního investování a tento prospěch se nenačítá subjektu kolektivního investování, prohlášení o této skutečnosti, název dané třetí strany, pokud je k dispozici, a popis povahy prospěchu.*

	Emitentovi není znám žádný prospěch poskytovatelů služeb Emitentovi od třetích stran za poskytování jakýchkoli služeb Emitentovi, který by se nenačítal Emitentovi.
3.4.	*Název poskytovatele služeb, který je odpovědný za určení a výpočet hodnoty čistého obchodního jmění subjektu kolektivního investování.* Hodnotu čistého obchodního jmění Emitenta určuje a vypočítává v souladu s § 38 odst. 1 písm. f) ZISIF administrátor Emitenta, tj AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 27437558.
3.5.	*Popis všech důležitých možných střetů zájmů kteréhokoli poskytovatele služeb subjektu kolektivního investování mezi jeho povinností k subjektu kolektivního investování a povinnostmi ke třetím stranám a jeho jinými zájmy. Popis opatření zavedených pro řešení takových možných střetů.* V uplynulém období nebyly identifikovány střety zájmů, resp. jejich dopady, které měly, nebo mohli mít, vliv na činnost Emitenta v tomto období. Vzhledem k tomu, že AMISTA poskytující Emitentovi odborné služby poskytuje své služby i jiným fondům kvalifikovaných investorů, nelze zcela vyloučit střetu zájmů mezi Emitentem a AMISTOU v případě, že budou zájmy Emitenta a jiného fondu kvalifikovaných investorů, kterému poskytuje své služby AMISTA, ve střetu. Z tohoto důvodu má Emitent i AMISTA zavedeny interní postupy, pomocí kterých řídí případné střety zájmů. AMISTA a Emitent zajistí, aby byly: • včas identifikovány oblasti střetu zájmů a oblasti jeho možného vzniku. • organizačním útvarům na všech řídících a organizačních úrovních stanoveny pravomoci, působnost a zodpovědnost tak, aby bylo dostatečně zamezeno vzniku možného střetu zájmů • oblasti střetu zájmů a oblasti jeho možného vzniku předmětem průběžného nezávislého sledování. AMISTA i Emitent zajistí odpovídající nezávislost výkonu vnitřní kontroly vzhledem k povaze, předmětu a významu kontroly a zamezení střetu zájmů při zajišťování všech kontrolních mechanismů včetně funkce compliance. Funkce vnitřního auditu je nezávislá na veškerých činnostech spojených s činností Emitenta. Emitent poskytuje akcionářům Emitenta prostřednictvím klientského vstupu na svých internetových stránkách informaci o vzniku střetu zájmů, resp. alespoň jednou ročně poskytuje informaci o tom, že v průběhu předchozího roku k žádnému případnému střetu zájmů mezi Emitentem a dalšími subjekty nedošlo. Po přijetí Akcií na regulovaný trh BCPP budou informace o vzniku střetu zájmů uveřejňovány i v rámci výroční zprávy Emitenta. Emitent má pro řešení možných střetů zájmů zavedeny vnitřní postupy uvedené v interním předpisu Emitenta s názvem Pravidla řízení střetu zájmů. *„Compliance officer má odpovědnost za proces zjišťování a posuzování střetů zájmů. Pracovníci informují Compliance officera o zjištěných či hrozících střetech zájmů.* *Zjišťování a posuzování střetů zájmů se uplatňuje ve vztahu mezi:*

(i) Fondem a investory;

(ii) Fondem a Osobami se zvláštním vztahem k Fondu a

(iii) Fondem a osobou, kterou ovládá Fond nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako Fond a Vedoucími Pracovníky Fondu nebo investory Fondu.

Během zjišťování a posuzování střetu zájmů se bere v úvahu, zda osoba uvedená v čl. 5.2 tohoto Vnitřního předpisu:

(i) může získat finanční prospěch nebo se vyhnout finanční ztrátě na úkor Fondu;

(ii) má odlišný zájem na výsledku služby poskytované Fondu nebo na výsledku obchodu prováděného jménem Fondu od zájmu Fondu;

(iii) má motivaci upřednostnit zájem Fondu před zájmy jiného investičního fondu;

(iv) podniká ve stejném oboru jako Fond a

(v) dostává nebo dostane od jiné osoby než je Fond Pobídku v souvislosti se službou Fondu a tato Pobídka nepředstavuje obvyklou úplatu za poskytovanou službu.

Mezi postupy pro zamezení střetu zájmů patří zejména:

(i) účinné postupy k zamezení nebo kontrole výměny informací mezi Osobami se zvláštním vztahem k Fondu, pokud je s informacemi spojeno nebezpečí střetu zájmů a pokud by výměna informací mohla poškodit zájmy Fondu. Tyto postupy jsou upraveny v následujících Vnitřních předpisech:

(a) Pravidla vnitřní kontroly;

(b) Systém vnitřní komunikace;

(ii) nezávislá kontrola Osob se zvláštním vztahem k Fondu, které se podílejí na provádění služeb pro Fond, jejichž zájmy, nebo zájmy osob, pro které vykonávají činnost, mohou být ve vzájemném střetu. Tato kontrola je upravena v následujících Vnitřních předpisech:

(a) Pravidla vnitřní kontroly;

(b) Interní pravidla outsourcingu;

(iii) zamezení jakékoliv přímé vazby mezi odměnou Osoby se zvláštním vztahem k Fondu převážně vykonávající určitou činnost a odměnou či příjmy jiné Osoby se zvláštním vztahem k Fondu vykonávající činnost odlišnou, pokud ve vztahu těchto činností může vzniknout střet zájmů. Tyto postupy upravuje Pracovní řád;

(iv) taková opatření, která zabraňují možnosti vykonávání neoprávněného nebo nedůvodného vlivu na způsob, kterým Osoba se zvláštním vztahem k Fondu zabezpečuje provádění činností pro Fond. Tato opatření upravují následující Vnitřní předpisy:

(a) Pracovní řád;

(b) Organizační řád;

(c) Interní pravidla outsourcingu;

(v) opatření, která zamezí Osobě se zvláštním vztahem k Fondu, aby se podílela na poskytování služby, pokud by přitom mohlo dojít k ohrožení řádného řízení střetu zájmů, nebo zajistí kontrolu této činnosti tak, aby k ohrožení řádného řízení střetu zájmů nedocházelo. Taková opatření upravují tato Pravidla vnitřní kontroly.

Compliance officer vyhledává a zjišťuje všechny potencionální zdroje střetu zájmů zejména se zřetelem k Osobám se zvláštním vztahem k Fondu a k osobám, které ovládají Fond. Compliance officer, v případě identifikace střetu zájmu, vyhodnotí situaci a ve spolupráci s příslušným Vedoucím pracovníkem navrhne řešení. V závažných případech předloží návrh řešení Představenstvu.

Osobě, které hrozí nebo které byl prokázán střet zájmů, je možné uložit, aby podmínečně ukončila činnost, kde ke střetu zájmu dochází. Compliance officer takové opatření navrhne příslušnému Vedoucímu pracovníkovi. O podmínečném ukončení či pozastavení určité činnosti Vedoucího pracovníka rozhoduje Představenstvo.

Compliance officer poskytuje konzultace orgánům Fondu, Pracovníkům a zvláště Vedoucím pracovníkům ohledně problematiky střetu zájmů a navrhuje řešení vzniklých situací.

Pokud ani přes přijatá opatření dle tohoto článku Pravidel vnitřní kontroly nelze spolehlivě zamezit nepříznivému vlivu střetu zájmů na zájmy Fondu, tak Compliance officer neprodleně informuje Představenstvo, aby mohlo přijmout nezbytná opatření, a to tak, že navrhne jiná nebo další vhodná opatření nebo postupy, která zamezí takovému zjištěnému nepříznivému vlivu střetu zájmů.

Představenstvo po konzultaci s Compliance officerem přijme opatření, které zajistí, aby orgánům, jejich členům a dalším Pracovníkům byly na všech řídicích a organizačních úrovních přidělovány odpovědnosti a pravomoci tak, aby bylo dostatečně zamezeno vzniku možného střetu zájmů. Oblasti řízení, kde existuje možnost vzniku střetu zájmů, jsou včas identifikovány. Postupy jsou stanoveny tak, aby zamezily možnosti vzniku střetu zájmů.

Compliance officer vede evidenci činností Fondu, při jejichž výkonu byl nebo mohl být relevantní podstatný střet zájmů.

Compliance officer poskytuje konzultace vždy při zastoupení Vedoucího pracovníka jiným Vedoucím pracovníkem dle Organizačního řádu za účelem omezení rizika střetu zájmů.

V případě, že nelze spolehlivě zamezit nepříznivému vlivu střetu zájmů na zájmy akcionářů Fondu, oznámí Fond, jako obhospodařovatel a administrátor, informace o povaze nebo zdroji střetu zájmů akcionářům Fondu předtím, než provede obchod na účet Fondu. Oznamovací povinnost vůči akcionářům Fondu plní v takovém případě Představenstvo, které zároveň zajistí, že předmětný

	obchod na účet Fondu nebude do doby oznámení akcionářům Fondu ze strany Fondu proveden. Oznámení bude v takovém případě provedeno postupem a za podmínek uvedených v čl. 36 Nařízení."

4.	**Investiční manažer/poradci**
4.1.	*U každého investičního manažera údaje požadované podle bodů 5.1.1 až 5.1.4, a pokud jsou podstatné, údaje podle bodu 5.1.5 přílohy I spolu s popisem jeho regulačního statusu a zkušeností.* Emitent nespolupracuje s investičním manažerem/poradcem.
4.2.	*U každého subjektu poskytujícího poradenství ohledně aktiv subjektu kolektivního investování název a stručný popis takového subjektu.* Emitent nad rámec poskytovatelů služeb uvedených výše nevyužívá poradců poskytujících poradenství ohledně aktiv Emitenta.

6.	**Ocenění**
6.1.	*Popis toho, jak často a podle jakých zásad a metody bude určována hodnota čistého obchodního jmění subjektu kolektivního investování, s rozlišením mezi kategoriemi investic, a prohlášení o tom, jak bude tato hodnota čistého obchodního jmění sdělována investorům.* Majetek a dluhy Emitenta se oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota nemovitostí, jakož i možných movitostí (vč. případných uměleckých děl) v majetku Emitenta je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, a to takovým znaleckým posudkem, který zahrnuje údaje uvedené v ustanovení § 267 odst. 2 ZISIF. Způsob stanovení reálné hodnoty ostatního majetku a závazků Emitenta stanoví ZISIF a prováděcí právní předpis, konkrétně ustanovení § 196 odst. 1 ZISIF, který stanoví, že majetek a dluhy Emitenta z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění, jakož i ustanovení § 34 vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, který stanoví, že reálná hodnota cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru vydaného emitentem se rovná nule, pokud bylo zahájeno insolvenční řízení na majetek emitenta a toto řízení dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva, dále stanoví, že základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky, která je po splatnosti ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %, déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %, déle než 180 dní, ale ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %, déle než 360 dní, se sníží o 100 %, jakož i stanoví, že základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva. Znalecký posudek o ocenění reálné hodnoty nemovitostí, jakož i možných movitostí (vč. případných

uměleckých děl), v majetku Emitenta provede k tomu oprávněná osoba se souhlasem obhospodařovatele Emitenta.

V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí (příp. cenu obchodních podílů „nemovitostních společností") v majetku Emitenta provede Emitent bez zbytečného odkladu poté, co se o takovýchto okolnostech dozví, nový znalecký posudek reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku Emitenta (dále jen „mimořádné ocenění").

V případě, že Emitent hodlá nabýt do majetku Emitenta nebo prodat z majetku Emitenta nemovitost, nesmí ke dni nabytí či pozbytí vlastnického práva k nemovitosti uplynout více než 6 měsíců od dne, ke kterému byl vyhotoven znalecký posudek, který zahrnuje údaje uvedené v ustanovení § 267 odst. 2 ZISIF.

Při přepočtu hodnoty aktiv vedených v cizí měně se použije kurz devizového trhu České národní banky vyhlášený Českou národní bankou a platný v den, ke kterému se přepočet provádí.

Informace o hodnotě majetku Emitenta Emitent zpřístupní všem akcionářům Emitenta formou klientského vstupu, a to v elektronické podobě na internetové adrese www.amista.cz/bemettnemovitostni.

Ukazatel NAV (net asset value, tj. čisté obchodní jmění) na jednu akcii Emitenta bude Emitentem minimálně jednou ročně uveřejňován, a to na internetových stránkách Emitenta, na které se lze dostat následující cestou: 1) www.vasebyty.cz, 2) klik na „kontakty", 3) klik na „BEMETT nemovitostní investiční fond, a.s." Zároveň bude tento ukazatel součástí výroční zprávy Emitenta.

Aktuální hodnota akcie Emitenta je stanovována z fondového kapitálu Emitenta zjištěného pro příslušné období, a to nejméně 1krát (slovy: jedenkrát) za pololetí, nejpozději vždy k 25.kalendářnímu dni měsíce následujícího po skončení příslušného kalendářního pololetí.

6.2.	*Podrobnosti o všech okolnostech, za kterých mohou být oceňování pozastavena, a prohlášení o tom, jak bude toto pozastavení sdělováno nebo dáváno k dispozici investorům.* Emitent nemá možnost pozastavit oceňování majetku a dluhů Emitenta.

8.2. *Portfolio fondu*

Portfolio nemovitostí fondu v Kč dle IFRS klasifikovaných jako zásoby

Katastrální území	Budovy	Pozemky	Nedokončená výroba	Zálohy	CELKEM
Bohnice			3 300,00		**3 300,00**
Buštěhrad		10 454 135,00	1 893 150,26		**12 347 285,26**
Drahelčice		11 912,70			**11 912,70**
Horní Počernice				50 000,00	**50 000,00**
Hořelice		267 680,61			**267 680,61**
Chýně		14 854 522,31	108 044 704,21	1 629 241,70	**124 528 468,22**
Jesenice		5 420 968,76	0,00		**5 420 968,76**
Jinočany		10 548 861,69	3 090 942,33		**13 639 804,02**
Kolovraty		15 724 039,09	3 931 926,65		**19 655 965,74**
Nové město			19 020,00		**19 020,00**
Nučice	28 389 910,00	9 610 090,00	10 866 648,52		**48 866 648,52**
K Lukám			6 000,00		**6 000,00**
Slatina	0,00	82 835 048,36	117 193 391,07		**200 028 439,43**
Štěrhoboly			99 500,00		**99 500,00**
Troubsko			9 880,00		**9 880,00**
Újezd u Brna			61 728,00	250 000,00	**311 728,00**
Seniorské bydlení			130 200,00		**130 200,00**
CELKEM	**28 389 910,00**	**149 727 258,52**	**245 350 391,04**	**1 929 241,70**	**425 396 801,26**

Poskytnuté půjčky

v tis. Kč	**31.12.2017**
BEMETT Vinoř s.r.o. – jistina	101 640
BEMETT Vinoř s.r.o. – naběhlé a nezaplacené úroky	3 105
Radlická vyhlídka s.r.o. – jistina	8 000
Radlická vyhlídka s.r.o. – naběhlé a nezaplacené úroky	112
Ostatní nespřízněné půjčky – dlouhodobě splatná část	963
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	**113 820**

BEMETT Jesenice s.r.o. - jistina	30	
Radlická vyhlídka s.r.o. – naběhlé a nezaplacené úroky	-	
Ostatní nespřízněné půjčky – krátkodobě splatná část	108	
Krátkodobé poskytnuté půjčky	**138**	
Poskytnuté půjčky včetně naběhlých nezaplacených úroků celkem	**113 958**	

3. Odměňování osob s řídící pravomocí

Všechna ujednání mezi společností a osobami s řídící pravomocí (členy představenstva, členy dozorčí rady a členy výboru pro audit), související s výkonem jejich funkce, jsou v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, obsažena ve smlouvě o výkonu funkce. Odměny osob s řídící pravomocí, včetně všech plnění, jsou schvalovány valnou hromadou společnosti. V souladu s přijatými usneseními valné hromady uzavírá společnost s jednotlivými osobami s řídící pravomocí smlouvu o výkonu funkce. Smlouva o výkonu funkce je uzavírána na dobu funkčního období, tj. na 5 let.

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Členům správního, řídícího nebo dozorčího orgánu nebo vrcholovému manažerům byly za poslední finanční rok vyplaceny odměny pouze prostřednictvím dceřiných společností, a to takto:

Dohody o provedení práce		
v Kč	BEMETT Jesenice s.r.o.	Radlická vyhlídka s.r.o.
Mgr. Petr Vaclavík	120.000	120.000

4. Informace o významných nepřímých podílech na hlasovacích právech Emitenta

Konečným vlastníkem BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. je paní Emilie Vaclavíková. Více ve Zprávě o vztazích níže.

5. Nemovitosti

Emitent provádí investování nejvíce prostřednictvím výstavby a prodejem bytových jednotek a pozemků. Z tohoto důvodu vlastní:

Pozemky určené pro výstavbu, rozestavěné bytové domy nebo řadové rodinné domy a zkolaudované bytové jednotky či řadové rodinné domy určené k prodeji a pozemky určené k prodeji. Jedná se o velké množství dílčích pozemků, jež jsou podrobně popsány v portfoliu majetku včetně katastru nemovitostí.

6. Informace o dividendové politice Emitenta

Emitent nemá stanovenou zvláštní dividendovou politiku. Dividendy (podíl na zisku) mohou být vypláceny v souladu s obecně platnými principy pro výplatu podílu na zisku dle ZOK. Ve sledovaném období vyplatil Emitent dividendy ve výši 50 000 tis. Kč, roce 2016 vyplatil Emitent dividendy ve výši 30.000 tis. Kč, v roce 2015 Emitent vyplatil dividendy ve výši 50 000 tis. Kč.

V Brně dne 15. 3. 2019

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.,
statutární ředitel Ing. Petr Janoušek,
pověřený zmocněnec

Zpráva o vztazích

1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (dále jen „účetní období") dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s

se sídlem Jeremiášova 2722, 2b, Praha 5

IČO: 24181790

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17652

Ovládající osoba

BEMETT, a.s.

se sídlem Jeremiášova 2722, 2b, Praha 5

IČO: 26186284

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8114

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
BEMETT Vinoř s.r.o.	27612384	Jeremiášova 2722/2b, Praha 5
Residential Estates s.r.o.	24138819	Jeremiášova 2722/2b, Praha 5
BEMETT Heršpice s.r.o.	27931447	Jeremiášova 2722/2b, Praha 5
BEMETT Uhříněves s.r.o.	27931439	Jeremiášova 2722/2b, Praha 5

Ovládající osoby majoritního akcionáře BEMETT, a.s.

SDW INVEST, a.s. 39,949%
Se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5
IČO: 267 60 517

KARLŠTEJN INVEST, a.s. 30,051%
Se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5
IČO: 032 66 389

Sládek Group, a.s. 30%
Se sídlem Jana Nohy 1441, 256 01 Benešov
IČO: 463 56 886

Ovládající osoba ovládající osoby majoritního akcionáře SDW INVEST, a.s.

KARLŠTEJN INVEST, a.s. 95%
Se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5
IČO: 032 66 389

Ovládající osoba ovládající osoby ovládající osoby majoritního akcionáře KARLŠEJN INVEST, a.s.

Paní Emilie Vaclavíková
Trvalé bydliště I. J. Pešiny 2575, 73801 Frýdek-Místek.
Narozena 22.4.1948

Z výše uvedeného vyplývá, že konečným vlastníkem BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. je paní Emilie Vaclavíková.

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především zhodnocení majetku prostřednictvím developerských projektů.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládaná osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládá majetkový podíl na ovládané osobě.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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 A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v účetním období

- Smlouva o poskytování služeb ze dne 1.2.2017

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Dodatek č. 4 k Mandátní smlouvě ze dne 30. 11. 2012
- Dodatek č. 3 k Mandátní smlouvě ze dne 30. 11. 2012
- Dodatek č. 2 k Mandátní smlouvě ze dne 30. 11. 2012
- Dodatek č. 1 k Mandátní smlouvě ze dne 30. 11. 2012
- Mandátní smlouva ze dne 30. 11. 2012
- Smlouva o prodeji obchodního podílu Ramzová s.r.o

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 uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBĚ

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývajících ze vztahů uvedených výše.

8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Brně dne 15.3.2019

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.,
statutární ředitel Ing. Petr Janoušek,
pověřený zmocněnec

Konsolidovaná výroční zpráva 2017

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a. s.

Obsah

Čestné prohlášení 1

Informace pro akcionáře 2

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí 15

Profil Fondu a skupiny 17

Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky 25

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2017 25

Zpráva nezávislého auditora o ověření individuální účetní závěrky 65

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2017 64

Zpráva o vztazích 103

Čestné prohlášení

Tato konsolidovaná výroční zpráva (dále také „výroční zpráva"), při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. (dále také „Emitent" nebo „Fond") a jeho dceřiných společností (dále také „Skupina" nebo „Konsolidační celek") za rok 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Emitenta.

V Praze dne 30. března 2018

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.
zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.,
statutární ředitel Ing. Petr Janoušek,
pověřený zmocněnec

Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

1 ORGÁNY FONDU A SKUPINY, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVANÍ

VALNÁ HROMADA FONDU

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady. S každou akcií je spojen jeden hlas.

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období představenstvo Fondu, a to nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období. Valnou hromadu svolává představenstvo písemnou pozvánkou, kterou uveřejní na internetových stránkách Fondu a současně ji zašle nejméně třicet dnů před datem jejího konání akcionářům vedeným v seznamu akcionářů na adresu jejich sídla nebo bydliště, případně na jejich e-mailové adresy, pokud je akcionáři společnosti sdělí. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích a v ustanovení § 120 a odst. 1 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Představenstvo zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat představenstvo o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

Rozhodování valné hromady

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastnící akcie, jejichž jmenovitá hodnota nebo počet přesahuje 60 % základního kapitálu společnosti. Pokud stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů přítomných akcionářů.

Hlasování se na valné hromadě děje aklamací. Akcionáři mohou na valné hromadě hlasovat rovněž s využitím technických prostředků.

Působnost valné hromady

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření představenstva podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Fondu proti pohledávce na splacení emisního kursu,
c) volba a odvolání členů představenstva, členů dozorčí rady a jiných orgánů Fondu určených stanovami,
d) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky,
e) rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
f) schválení smluv o výkonu funkce členů představenstva, dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
g) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
h) rozhodnutí o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou a schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,

i) rozhodnutí o přeměně společnosti,
j) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
k) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo základní kapitál společnosti jejími akcionáři a o jeho vrácení,
l) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis,
m) rozhodnutí o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu,
n) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon o obchodních korporacích nebo stanovy Fondu.

PŘEDSTAVENSTVO FONDU

jediný člen představenstva:	AMISTA investiční společnost, a. s. IČO: 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 31. 12. 2016)
Zastoupení právnické osoby:	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec	
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec	

Představenstvo je statutárním orgánem, kterému přísluší obchodní vedení Fondu, a jeho členové zastupují Fond. Od doby, kdy Fond přestal být samosprávným investičním fondem, Fond zastupuje vždy člen představenstva prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Fondu, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady, dozorčí rady nebo jiného orgánu. Členové představenstva disponují předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

V působnosti představenstva je mj. také svolávání valné hromady Fondu a schvalování změn statutu Fondu.

S ohledem na skutečnost, že má představenstvo jednoho člena, se zasedání představenstva nekonají, za představenstvo rozhoduje člen představenstva.

DOZORČÍ RADA FONDU

předseda dozorčí rady:	Jan Sládek narozen 24. listopadu 1962	(od 22. 12. 2016)
člen dozorčí rady:	Emilie Vaclavíková narozena 22. dubna 1948	(od 13. 12. 2016)

Dozorčí rada fondu je kontrolním orgánem Fondu, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost Fondu. Členové dozorčí rady jsou oprávněni nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Fondu a kontrolují, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská či jiná činnost Fondu se uskutečňuje v souladu se stanovami a příslušnými právními předpisy. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření. Členové dozorčí rady se mohou kdykoli zúčastnit zasedání představenstva.

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů. Členové dozorčí rady jsou voleni valnou hromadou. Dozorčí rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů dozorčí rady.

Dozorčí rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

VÝBOR PRO AUDIT

Předseda výboru pro audit: Ing. Vít Vařeka (od 1. ledna 2016)
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State Universit v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. a to na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit: Ing. Michal Bečvář (od 1. ledna 2016)
narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti a pracovník oddělení cenných papírů. Dříve také působil ve společnosti Raiffesenbank, a. s.

Člen výboru pro audit: Ing. Vendula Nováčková (od 1. května 2016 do 31. 12. 2017)
narozena: 10. 2. 1979

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti ANECT a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává pozici manažer administrace investičních fondů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 1. ledna 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI:

Radlická vyhlídka, s.r.o.

Statutární orgán:

jednatel:

Ing. David Tisoň, dat. nar. 10. prosince 1973
Slunná 541/27, 162 00 Praha 6 - Střešovice
Den vzniku funkce: 16. ledna 2015
Den zániku funkce: 6. ledna 2017

jednatel:

Petr Václavík, dat. nar. 13. června 1971
Mládeže 1184/1, 252 19 Rudná
Den vzniku funkce: 16. ledna 2015

jednatel:

Ing. JAN SLÁDEK, dat. nar. 24. listopadu 1962
Čtyřkolská 315, 251 67 Pyšely
Den vzniku funkce: 6. ledna 2017
Den zániku funkce: 21. února 2017

Způsob jednání:

Společnost zastupují vždy dva jednatelé společně. (29.1.2015 -6.3.2017)
Společnost zastupuje samostatně její jednatel. (od 6.3.2017)

BEMETT U potoka s.r.o.

Společnost zanikla bez likvidace v důsledku vnitrostátní fúze sloučením s mateřskou společností BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s., na níž jako na nástupnickou společnost přešlo jmění zanikajících společností BEMETT U Potoka s.r.o. a BEMETT Buštěhrad s.r.o., a to na základě Projektu fúze sloučením ze dne 24. 8. 2017 s rozhodným dnem 1. 1. 2017.
Datum zániku: 1. listopad 2017.

Statutární orgán:

jednatel:

Ing. David Tisoň, dat. nar. 10. prosince 1973
Slunná 541/27, 162 00 Praha 6 - Střešovice
Den vzniku funkce: 27. listopadu 2014
Den zániku funkce: 6. ledna 2017

jednatel:

Petr Václavík, dat. nar. 13. června 1971
Mládeže 1184/1, 252 19 Rudná
Den vzniku funkce: 27. listopadu 2014
Vymazáno 1. listopadu 2017

jednatel:

Ing. JAN SLÁDEK
Čtyřkolská 315, 251 67 Pyšely
Den vzniku funkce: 6. ledna 2017
Den zániku funkce: 21. února 2017

Způsob jednání:

Společnost zastupují vždy dva jednatelé společně. (27.11.2014 – 10.3.2017)
Společnost zastupuje samostatně její jednatel. (od 10.3.2017 – 1.11.2017)

BEMETT Buštěhrad s.r.o. (do 10. 3. 2017 BEMETT Jinonice s.r.o.)

Společnost zanikla bez likvidace v důsledku vnitrostátní fúze sloučením s mateřskou společností BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s., na níž jako na nástupnickou společnost přešlo jmění zanikajících společností BEMETT Buštěhrad s.r.o. a BEMETT U Potoka s.r.o., a to na základě Projektu fúze sloučením ze dne 24. 8. 2017 s rozhodným dnem 1. 1. 2017.
Datum zániku: 1. listopad 2017.

Statutární orgán:

jednatel:

Ing. David Tisoň, dat. nar. 10. prosince 1973
Slunná 541/27, 162 00 Praha 6 - Střešovice
Den vzniku funkce: 25. listopadu 2014
Den zániku funkce: 6. ledna 2017

jednatel:

Petr Václavík, dat. nar. 13. června 1971
Mládeže 1184/1, 252 19 Rudná
Den vzniku funkce: 27. listopadu 2014
Vymazáno 1. listopadu 2017

jednatel:

Ing. JAN SLÁDEK
Čtyřkolská 315, 251 67 Pyšely
Den vzniku funkce: 6. ledna 2017
Den zániku funkce: 21. února 2017

Způsob jednání:

Společnost zastupují vždy dva jednatelé společně.	(25.11.2014 – 10.3.2017)
Společnost zastupuje samostatně její jednatel.	(od 10.3.2017 – 1.11.2017)

BEMETT Jesenice, s.r.o. (do 3/2017 BEMETT Mirešická, s.r.o.)

Je dceřinou společností, vznikla dne 25. listopadu 2014, doposud však nevykazuje žádnou obchodní aktivitu, a proto není konsolidována.

Statutární orgán:

jednatel:

PETR VÁCLAVÍK, dat. nar. 13. června 1971
Mládeže 1184/1, 252 19 Rudná
Den vzniku funkce: 25. listopadu 2014

Způsob jednání:

Společnost zastupuje samostatně její jednatel.	(od 10.3.2017)

2 OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

PORTFOLIO MANAŽER

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

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., 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 investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., 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.

3 OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu jsou odměňováni za svou činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Výkon funkce člena statutárního a kontrolního orgánu je bezúplatný.

Výkon činnosti osob s řídící pravomocí je bezúplatný.

4 ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

4.1. Statutární orgán

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Statutárnímu řediteli za výkon činnost náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu.

4.2. Dozorčí orgán

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.3. Ostatní osoby s řídící pravomocí

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídící pravomocí.

5 ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU, A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Žádný člen statutárního orgánu, dozorčího orgánu, portfolio manažer a ostatní vedoucí osoby nevlastní žádné cenné papíry Fondu.

6 ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta a jeho dceřiných společností k rizikům, kterým Emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví, jsou následující:

Emitent pro sestavení individuální účetní závěrky používá od 1. ledna 2016 Mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie. Účetnictví a výkaznictví Skupiny je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

Přístup do účetního systému Skupiny je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Skupiny je prováděna ve dvou úrovních. Interně, prostřednictvím řídícího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje individuální a konsolidovanou účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídícího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2017 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

7 PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S AKCIEMI FONDU

Základní kapitál Emitenta činí 50 000 000 Kč (padesát miliónů korun českých) a je plně splacen.

Emitent vydává následující cenné papíry:

Kmenové akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 50 000 000 Kč. Jedná se o 500 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč. Kmenovým akciím byl přidělen ISIN CZ0008041829.

Akcie Emitenta jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, tzn. jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s.

Evidence akcií Emitenta je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Akcie Emitenta v držení jednotlivých akcionářů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Akcionáři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

Převoditelnost výše uvedeného cenného papíru Emitenta není omezena. Akcie však s ohledem na skutečnost, že Emitent je fondem kvalifikovaných investorů, mohou nabývat pouze kvalifikovaní investoři dle ustanovení § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF").

Práva spojená s akciemi Emitenta:

1. Právo na dividendy

Akcionář Emitenta má právo na podíl na zisku Emitenta (dividendu), který valná hromada Emitenta podle výsledků hospodaření Emitenta určí k rozdělení mezi akcionáře Emitenta. Tento podíl se určuje poměrem jmenovité hodnoty akcií akcionáře ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů v den, kdy bylo o vyplacení dividendy rozhodnuto. Nestanoví-li rozhodnutí valné hromady jinak, je dividenda splatná do 3 (tří) měsíců ode dne schválení účetní závěrky. Představenstvo akcionářům oznámí den splatnosti dividendy bez zbytečného odkladu po datu konání valné hromady. Rozhodným dnem k účasti na valné hromadě Emitenta je sedmý kalendářní den před dnem jejího konání. Seznam akcionářů z Centrálního depozitáře cenných papírů ke stanovenému datu bude sloužit k identifikaci pro účast na valné hromadě. Právo na výplatu dividendy se promlčuje v obecné promlčecí lhůtě 3 (tří) let ode dne její splatnosti. Osobou, v jejíž prospěch promlčení platí, je Emitent. Stanovy Emitenta neobsahují žádné ustanovení, které by se týkalo omezení práva na výplatu

dividendy. Emitent nerozlišuje specifické postupy pro držitele – nerezidenty v souvislosti se vznikem práva na dividendu.

2. Právo účasti a hlasování na valné hromadě

Akcionář Emitenta je oprávněn účastnit se valné hromady Emitenta, hlasovat na ní, má právo požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se Emitenta, jeli takové vysvětlení potřebné pro posouzení předmětu jednání valné hromady a uplatňovat návrhy a protinávrhy. Rozhodným dnem k účasti na valné hromadě je sedmý kalendářní den před dnem jejího konání. S každou akcií o jmenovité hodnotě 100 000 Kč je při hlasování na valné hromadě spojen 1 (jeden) hlas.

3. Přednostní právo k úpisu akcií

Každý akcionář má přednostní právo upsat část nových akcií Emitenta upisovaných ke zvýšení základního kapitálu v rozsahu svého podílu na základním kapitálu Emitenta, upisují-li se akcie peněžitými vklady. Rozhodným dnem pro uplatnění přednostního práva je den, kdy mohlo být toto právo vykonáno poprvé. V usnesení valné hromady o zvýšení základního kapitálu lze přednostní právo vyloučit nebo omezit jen v důležitém zájmu Emitenta. Omezit lze přednostní právo jen ve stejném rozsahu pro všechny akcionáře a vyloučit lze přednostni právo jen pro všechny akcionáře. Jestliže má valná hromada rozhodnout o vyloučení nebo omezení přednostního práva akcionářů, musí představenstvo předložit valné hromadě písemnou zprávu, ve které uvede důvody vyloučení nebo omezení přednostního práva a odůvodní navržený emisní kurs, způsob jeho určení či pověření představenstva určit emisní kurz akcií. Za omezení nebo vyloučení přednostního práva se nepovažuje, jestliže podle usnesení valné hromady upíše všechny akcie obchodník s cennými papíry na základě smlouvy o obstarání vydání cenných papírů, pokud tato smlouva obsahuje závazek obchodníka s cennými papíry prodat osobám, které mají přednostní právo na upisování akcií, na jejich žádost za stanovenou cenu a ve stanovené lhůtě upsané akcie v rozsahu jejich přednostního práva. Akcionář se může vzdát přednostního práva na upisování akcií i před rozhodnutím o zvýšení základního kapitálu. Prohlášení o vzdání se práva musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem nebo musí být učiněno na valné hromadě, jež má rozhodnout o zvýšení základního kapitálu. Prohlášení o vzdání se práva na valné hromadě se uvede v notářském zápisu o rozhodnutí valné hromady. Vzdání se práva má právní účinky i vůči právnímu nástupci akcionáře.

4. Právo na podíl na likvidačním zůstatku Emitenta

Při zrušení Emitenta s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku. Jeho výše se určuje stejně jako v případě určení akcionářova podílu na zisku.

5. Zpětný odkup

Emitent může za určitých podmínek, stanovených platnými právními předpisy, nabývat své vlastní akcie. Toto je možné, pokud byl zcela splacen emisní kurz akcií, jmenovitá hodnota vlastních akcií nepřesahuje 10 % (deset procent) upsaného základního kapitálu Emitenta, na nabytí vlastních akcií se usnesla valná hromada a nabytí vlastních akcií nezpůsobí snížení čistého obchodního jmění pod výši upsaného základního kapitálu zvýšenou o rezervy, které nelze podle právních předpisů nebo stanov rozdělit. Emitent může na denní bázi odkoupit akcie představující maximálně 25 % (dvacet pět procent) průměrného denního objemu akcií obchodovatelných na regulovaném trhu. Emitent nesmí odkupovat vlastní akcie za cenu vyšší, než je cena posledního nezávislého obchodování nebo nejvyšší aktuální nezávislá nabídka na trzích, kde se nákup uskutečňuje, podle toho, která je vyšší. Za určitých okolností, je-li nabytí vlastních akcií nezbytné k odvrácení vážné a bezprostředně hrozící újmy Emitenta, může o nabytí vlastních akcií rozhodnout i představenstvo. Představenstvo je v takovém případě

povinno seznámit nejbližší valnou hromadu s důvody a účelem uskutečněného nabytí, o počtu a jmenovité hodnotě, o podílu na upsaném základním kapitálu, který tyto akcie představují, a o protihodnotě za tyto akcie.

6. Přeměna akcií

Jestliže se mění druh nebo forma akcií Emitenta, mění se práva spojená s tímto druhem nebo formou akcií účinností změny stanov bez ohledu na to, kdy dojde k výměně příslušných akcií. Při přeměně zaknihovaných akcií na akcie a při přeměně akcií na zaknihované akcie se právní postavení akcionáře mění až výměnou akcií nebo jejich prohlášením za neplatné. Rozhodnutí o přeměně akcií náleží do působnosti valné hromady Emitenta.

8 ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Emitent uzavřel dne 28. 11. 2018 smlouvu s auditorskou společností NEXIA AP a.s., se sídlem: Sokolovská 5/49, 18600 Praha 8 - Karlín, IČO: 48117013. Předmětem této smlouvy je průběžný audit účetnictví klienta a ověření účetní závěrky sestavené ke dni 31. 12. 2017, konsolidované účetní závěrky sestavené ke dni 31. 12. 2017 a ověření výroční zprávy za rok 2017.

Informace o výši odměn účtovaných auditory za účetní období v členění za jednotlivé druhy služeb vychází ze smluvní dokumentace a činí 205 tis. Kč plus DPH.

9 KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány České národní bance. Rovněž podléhají kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů obhospodařovatele, vztahujících se k fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. Obhospodařovatel Fondu je současně členem AKAT a řídí se také jeho etickým kodexem.

10 STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Emitent (mateřská společnost)

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a. s.

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v individuální účetní závěrce, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Akcie Emitenta:

Druh: Kmenové akcie
Forma: Cenný papír na jméno
Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: 100 000 Kč
Podíl na základním kapitálu: 100 %
Počet emitovaných akcií: 500 ks
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Všechny zakladatelské akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 19. 10. 2015.

Dceřiné společnosti:

Radlická vyhlídka, s.r.o.: Základní kapitál: 200 000,- Kč
BEMETT Jesenice s.r.o.: Základní kapitál: 1,- Kč

11 OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie fondu jsou neomezeně převoditelné.

12 AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Emitent (mateřská společnost)

BEMETT NEMOVITOSTNÍ UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A. S.

Struktura akcionářů k 31. 12. 2017 (kmenové akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnické osoby celkem	100,00	100,00
z toho BEMETT, a. s., IČO: 261 86 284	94,00	94,00
SDW INVEST, a. s., IČO: 267 60 517	2,00	2,00
ĎÁBLICKÁ INVESTIČNÍ, s.r.o., IČO: 056 11 237	0,80	0,80
NEMOVINVEST s.r.o., IČO: 063 33 605	0,80	0,80
AGROTRUST, s.r.o., IČO: 272 33 642	0,80	0,80
Ailos s.r.o., IČO: 285 16 818	0,80	0,80
Stavby Šmíd s.r.o.	0,80	0,80

Dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidačního celku:

Radlická vyhlídka, s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2017

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00
Právnické osoby celkem	100,00	100,00
z toho BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a. s	100,00	100,00

13 VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent nevydává vyjma výše uvedeného druhu cenného papíru žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo.

14 OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie nemají žádná omezení hlasovacího práva. Investiční akcie nemají hlasovací právo.

15 SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

Emitentovi nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu, a které by současně mohly mít za následek ztížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Emitentovi nebo hlasovacích práv.

16 ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu.

Podle stanov Fondu je rozhodování o doplňování a změně stanov v působnosti valné hromady, a to na návrh představenstva nebo na základě protinávrhů akcionářů účastnících se valné hromady nebo na návrh dozorčí rady, pokud valnou hromadu svolává dozorčí rada a navrhuje potřebná opatření. O tomto rozhodnutí valné hromady se pořizuje notářský zápis.

Pokud společnost rozhoduje o zvýšení nebo snížení základního kapitálu, o štěpení akcií či spojení více akcií do jedné, nabývá změna stanov účinnosti ke dni zápisu těchto skutečností do obchodního rejstříku. Ostatní změny stanov, o nichž rozhoduje valná hromada, nabývají účinnosti okamžikem, kdy o nich rozhodla valná hromada, pokud z rozhodnutí valné hromady o změně stanov nebo ze zákona neplyne, že nabývají účinnosti později. Přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov, toto rozhodnutí nahrazuje rozhodnutí o změně stanov. Jestliže z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda, popřípadě jakým způsobem se stanovy mění, rozhodne o změně stanov představenstvo v souladu s rozhodnutím valné hromady. Jestliže dojde ke změně v obsahu stanov na základě jakékoli právní skutečnosti, je představenstvo Fondu povinno vyhotovit bez zbytečného odkladu poté, co se kterýkoli člen představenstva o takové změně doví, úplné znění stanov.

17 ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ FONDU

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu, ke schválení statutu Fondu a jeho změn.

18 VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Fond nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Emitenta v důsledku nabídky převzetí.

19 SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

Emitent neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

20 PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Emitent nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, za zvýhodněných podmínek.

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

ČINNOST FONDU A SKUPINY V ROCE 2017

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. investoval v roce 2017 v souladu se svým statutem do aktiv na území České republiky: pozemky, výstavba bytových domů, výstavba řadových rodinných domů. K 1. 1. 2017 došlo k fúzi společností BEMETT U Potoka s.r.o. a BEMETT Buštěhrad s.r.o. s přechodem veškerého jejich jmění na nástupnickou společnost BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

Majetkové účasti pokračovaly ve své běžné provozní činnosti, a zhodnocovaly Fondu peněžní prostředky investorů.

HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Konsolidovaná a individuální účetní závěrka jsou nedílnou součástí této Konsolidované výroční zprávy. Byly sestaveny za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 („dále jen účetní období") na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky a skupiny. Konsolidovaná výroční zpráva uceleně, vyváženě a komplexně informuje o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení Fondu a jeho dceřiných společností (tj. Skupiny) tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2017 vykázaným hospodářským výsledkem před zdaněním ve výši 76 294 tis. Kč, a to zejména díky dosažené marži z prodeje bytových jednotek a rodinných domků 104 291 tis. Kč. Hospodářský výsledek před zdaněním tak zaznamenal pokles oproti minulému období, který byl způsoben realizací menšího počtu bytových jednotek proti minulému období.

Hospodaření skupiny Emitenta v roce 2017 skončilo vykázaným hospodářským výsledkem před zdaněním ve výši 76 017 tis. Kč. Zásadní vliv na celkový výsledek skupiny má právě individuální zisk Fondu.

STAV MAJETKU FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 15 % (tj. o 82 935 tis. Kč). Nárůst majetku Fondu se projevil především v poskytnutých půjčkách (nárůst o 105 820 tis. Kč) a zásobách (nárůst o 70 243 tis. Kč), naopak pokles se pak projevil v peněžních prostředcích (pokles o 35 294 tis. Kč).

Rovněž aktiva skupiny Fondu meziročně vzrostla o 15 % (tj. o 82 395 tis. Kč), a to investicím do poskytnutých půjček. Obdobnou tendenci jako Fond měly i ve skupině i zásoby skupiny (nárůst o 20 583 tis, Kč) a peníze (pokles o 35 866 tis. Kč).

Portfolio Fondu je financováno z 29 % vlastními zdroji, a to zejména: kumulovanými nerozdělenými hospodářskými výsledky (z 22 %). Ze 71 % je majetek Fondu kryt cizími zdroji, především krátkodobými (přijatými zálohami).

Struktura financování skupiny je obdobná.

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření.

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2017 aktiva v celkové výši 643 724 tis. Kč. Ta jsou tvořena ze 66 % zásobami (425 397 tis. Kč), z 18 % poskytnutými dlouhodobými půjčkami (113 820 tis. Kč), z 2 % finančními investicemi (11 195 tis. Kč).

Skupina Emitenta vykázala v rozvaze k 31. 12. 2017 aktiva v celkové výši 635 055 tis. Kč. Ta jsou tvořena ze 69 % zásobami (435 299 tis. Kč), ze 17 % poskytnutými dlouhodobými půjčkami (105 708 tis. Kč) a 14 % peněžními prostředky (86 173 tis. Kč).

PASIVA (VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY)

Celková pasiva Fondu ve výši 643 724 tis. Kč jsou tvořena zejména krátkodobými závazky (453 720 tis. Kč) v podobě především přijatých záloh a vlastním kapitálem Fondu ve výši 188 978 tis. Kč (přičemž základní kapitál činí 50 000 tis. Kč).

Celková pasiva skupiny Emitenta ve výši 635 055 tis. Kč jsou tvořena zejména krátkodobými závazky (453 788 tis. Kč) v podobě především přijatých záloh a vlastním kapitálem Skupiny ve výši 179 025 tis. Kč.

CASHFLOW

Peněžní prostředky Fondu meziročně klesly z hodnoty 120 887 tis Kč na 85 593 tis. Kč. Čistý příjem z provozní činnosti získaný prodejem bytů a rodinných domků a formou přijatých záloh na tyto prodeje dosáhl výše 124 521 tis. Kč. Čisté peníze použité v investičních činnostech (102 665 tis. Kč) byly investovány především poskytnutím půjček a navýšením investic v dceřiných společnostech (2 000 tis. Kč). Ve sledovaném období Emitent dále vyplatil dividendy ve výši 57 000 tis. Kč, čímž došlo k meziročnímu poklesu peněžních prostředků.

Cashflow skupiny se pak téměř nelišilo od cashflow Fondu, došlo k celkovému poklesu peněžních prostředků skupiny o 35 866 tis. Kč. Čisté příjmy z provozní činnosti 123 088 tis. Kč téměř pokryly výdaje na investice a financování: Investiční činnost především formou poskytnutých půjček činila 101 804 tis. Kč, Výše zmíněné vyplacené dividendy pak 57 000 tis. Kč.

VÝHLED PRO ROK 2018

V roce 2018 se plánuje investování do nových projektů přímo na BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. nebo projektů vedených na dceřiné společnosti Fondu, a to ve větším rozsahu než v předešlém roce.

V Praze dne 30. března 2018

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.
zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.,
statutární ředitel Ing. Petr Janoušek,
pověřený zmocněnec

Profil Fondu a skupiny

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. (dále také „Fond").

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. do 31. 12. 2017.

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:	
Obchodní firma:	BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a. s.
Sídlo:	
Ulice:	Jeremiášova 2722/2b
Obec:	Praha 5 – Stodůlky
PSČ:	155 00

Vznik:

Společnosti BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a. s. (dále jen „Fond") bylo uděleno povolení k činnosti ČNB dne 9. 11. 2011 Sp. zn. Sp/2011/1869/571 pod Č. j. 2011/13036/570, které nabylo právní moci téhož dne.

Dnem 2. 2. 2016 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Č. j. 2016/015512/CNB/570,

S-Sp 2014/00278/CNB/571, na základě kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Dnem 30. 12. 2016 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Č. j. 2016/150005/CNB/570,

S-Sp 2016/00495/CNB/571, na základě kterého byla odňato povolení k činnosti samosprávného investičního fondu podle § 551 zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Identifikační údaje:

IČO:	24181790
DIČ:	CZ24181790
LEI:	315700KKO3H68E24XP95

Základní kapitál:

Základní kapitál:	50 000 000 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie:	500 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč
Čistý obchodní majetek:	188 978 tis. Kč

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

Změna v předmětu podnikání:
Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech dle povolení České národní banky
Zapsáno 2. listopadu 2015, vymazáno 17. ledna 2017

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.
Zapsáno 17. ledna 2017

Změna ve složení statutárního orgánu:

předseda představenstva:	Ing. DAVID TISOŇ, dat. nar. 10. prosince 1973 Slunná 541/27, Střešovice, 162 00 Praha 6 Den vzniku funkce: 22. února 2016 Den zániku funkce: 13. prosince 2016 Den vzniku členství: 22. února 2016 Den zániku členství: 13. prosince 2016

Zapsáno 24. března 2016, vymazáno 17. ledna 2017

místopředseda představenstva:	Mgr. PETR VÁCLAVÍK, dat. nar. 13. června 1971 Mládeže 1184/1, 252 19 Rudná Den vzniku funkce: 22. února 2016 Den zániku funkce: 13. prosince 2016 Den vzniku členství: 22. února 2016 Den zániku členství: 13. prosince 2016

Zapsáno 24. března 2016, vymazáno 17. ledna 2017

člen představenstva:	JAROSLAV BŘÍZA, dat. nar. 11. dubna 1968 Na usedlosti 1556/2, Braník, 147 00 Praha 4 Den vzniku členství: 22. února 2016 Den zániku členství: 13. prosince 2016

Zapsáno 24. března 2016, vymazáno 17. ledna 2017

člen představenstva:	AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558 Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600 Den vzniku funkce: 31. prosince 2016 Den vzniku členství: 31. prosince 2016

Zapsáno 17. ledna 2017

při výkonu funkce zastupuje:	Ing. PETR JANOUŠEK, dat. nar. 22. února 1973 Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno

Zapsáno 17. ledna 2017, vymazáno 25. listopadu 2017

při výkonu funkce zastupuje: Ing. ONDŘEJ HORÁK, dat. nar. 1. srpna 1979
Uzbecká 558/10, Bohunice, 625 00 Brno
pověřený zmocněnec

Zapsáno 25. listopadu 2017

při výkonu funkce zastupuje: Ing. PETR JANOUŠEK, dat. nar. 22. února 1973
Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno
pověřený zmocněnec

Zapsáno 25. listopadu 2017

Počet členů představenstva:

3 členové představenstva
Zapsáno 24. března 2016, vymazáno 17. ledna 2017

1 člen představenstva
Zapsáno 17. ledna 2017

Způsob jednání:

Společnost zastupují předseda představenstva a místopředseda představenstva společně.
Zapsáno 24. března 2016, vymazáno 17. ledna 2017

Společnost zastupuje vždy člen představenstva prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce, či více pověřených zmocněnců.
Zapsáno 17. ledna 2017, vymazáno 25. listopadu 2017

Společnost zastupuje vždy člen představenstva prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. Každý pověřený zmocněnec může jednat samostatně.
Zapsáno 25. listopadu 2017

člen dozorčí rady: TOMÁŠ TELK, dat. nar. 14. května 1972
Družstevní 921, 549 41 Červený Kostelec
Den vzniku členství: 5. září 2013
Den zániku členství: 13. prosince 2016

Zapsáno 11. listopadu 2013, vymazáno 17. ledna 2017

předseda dozorčí rady: ILJA BENEŠ, dat. nar. 14. září 1951
Lípová 52, 289 12 Třebestovice
Den vzniku funkce: 5. září 2013
Den zániku funkce: 13. prosince 2016
Den vzniku členství: 12. prosince 2011
Den zániku členství: 13. prosince 2016

Zapsáno 27. listopadu 2015, vymazáno 17. ledna 2017

člen dozorčí rady: ONDŘEJ KOUKOLA, dat. nar. 29. května 1979
Polní 658, 788 13 Vikýřovice
Den vzniku členství: 12. prosince 2011
Den zániku členství: 13. prosince 2016
Zapsáno 11. listopadu 2013, vymazáno 17. ledna 2017

člen dozorčí rady: EMILIE VACLAVÍKOVÁ, dat. nar. 22. dubna 1948
I. J. Pešiny 2575, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek
Den vzniku členství: 13. prosince 2016
Zapsáno 17. ledna 2017

předseda dozorčí rady: JAN SLÁDEK, dat. nar. 24. listopadu 1962
Čtyřkolská 315, 251 67 Pyšely
Den vzniku funkce: 22. prosince 2016
Den vzniku členství: 13. prosince 2016
Zapsáno 17. ledna 2017

Počet členů dozorčí rady:

3 členové dozorčí rady
Zapsáno 2. listopadu 2015, vymazáno 17. ledna 2017

2 členové dozorčí rady
Zapsáno 17. ledna 2017

Ostatní skutečnosti:

Na nástupnickou společnost BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikajících společností BEMETT Buštěhrad s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO: 035 90 941, a BEMETT U Potoka s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO: 036 01 901, a to na základě Projektu fúze sloučením ze dne 24. 8. 2017. Rozhodný den: 1. 1. 2017.
Zapsáno 1. listopadu 2017

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

Ve sledovaném účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.
IČO: 27437558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky Č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon") 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 § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, 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).

Investiční společnost 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

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer.

4 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název:	Česká spořitelna, a.s.
Sídlo:	Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
IČO:	45 24 47 82

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 23. 11. 2011.

5 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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 % 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 investiční společnost, a.s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své Výroční zprávě za rok 2017. 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 Fondu ke dni ocenění je tvořen zásobami v účetní hodnotě činí 425 397 tis. Kč, pohledávkami z poskytnutých půjček ve výši 113 820 tis. Kč, peněžními prostředky ve výši 85 593 tis. Kč evidovanými na bankovních účtech v CZK a nakoupenými majetkovými účastmi v účetní hodnotě 11 195 tis. Kč

Zásoby	Účetní hodnota (tis. Kč)
Bohnice	3
Buštěhrad	12 347
Drahelčice	10
Horní Počernice	50
Hořelice	650
Chýně	126 785
Jesenice	3 597
Jinočany	13 819
Kolovraty	24 649
Nučice	20 477
ostatní	19 238
Slatina	203 344
Štěrboholy	100
Troubsko	10
Újezd u Brna	312
Rudná	6
Celkový součet	**425 397**

10 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

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

Fond vzhledem k předmětu svého podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný kmenový zaměstnanec.

12 INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku ani část obchodního závodu v zahraničí.

13 FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	**31. 12. 2017**	**31. 12. 2016**	**31. 12 2015**
Fondový kapitál:	188 978 067	168 344 438	89 734 432
Počet vydaných akcií (ks):	500	500	500
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	377 956,134	336 388,876	179 468,864

14 INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo k níže uvedeným aktualizacím statutu Fondu:

Ke dni 30. 3. 2017 byla provedena změna statutu Fondu v těchto bodech:

- změna fondu na obhospodařovaný režim

Ke dni 21. 8. 2017 byla provedena změna statutu Fondu v těchto bodech:

- změna v osobě auditora;
- změna adresy internetových stránek určených pro účely zveřejnění povinných informací dle ZISIF;
- změna výše minimální investice;
- úprava investičních limitů s ohledem na nařízení vlády č. 133/2017 Sb., kterým byly zrušeny zákonné investiční limity pro fondy kvalifikovaných investorů
- formálních změny

15 INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení výroční zprávy došlo ode dne 1. 1. 2018 ke změně členů výboru pro audit. Místo Ing. Venduly Nováčkové se novým členem výboru pro audit stal Ing. Petr Janoušek, narozen: 22. 2. 1973. Ing. Petr Janoušek vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

16 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Fond ve sledovaném období nenabyl žádné vlastní akcie ani podíly.

17 VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU / EMITENTA

Mateřská společnost, BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a. s. může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti na právnických osobách, které podnikají v oblasti výroby elektrické energie či tepla, zejména z obnovitelných zdrojů či za pomoci kogenerace, do nemovitostí nebo nemovitostních společností.

Cílem investování mateřské společnosti (Emitenta) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých 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.

Ke konci účetního období Fond v souladu svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice	
			2017	2016	2017	2016
BEMETT Buštěhrad s.r.o.	Výroba, obchod a služby	Česká republika	-	100 %	-	14 610
BEMETT U Potoka, s.r.o	Výroba, obchod a služby	Česká republika	-	100 %	-	41 110
Radlická vyhlídka, s.r.o.	Výroba, obchod a služby	Česká republika	100 %	100 %	11 100	9 300
Celkem					**11 100**	**65 020**

Majetkovou účastí je taktéž společnost BEMETT Jesenice, s.r.o. (do 3/2017 BEMETT Mirešická, s.r.o.), která vznikla dne 25. listopadu 2014, ale doposud nevykazuje žádnou obchodní aktivitu, a proto není konsolidována (zahrnuta do konsolidačního celku Fondu).

18 DODATEČNÉ INFORMACE K VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Součástí této Výroční zprávy jsou konsolidovaná účetní závěrka a individuální účetní závěrka, které podávají informace o hospodaření Fondu. Tvoří je Výkaz finanční situace, Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, Výkaz změn vlastního kapitálu a Výkaz peněžních toků (každý výkaz je ve variantě konsolidované a individuální).

Hodnoty v nich uváděné jsou v tisících Kč. 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 o hospodaření Emitenta a jeho dceřiných společností jsou rozvedeny v části Komentáře k účetním výkazům, které jsou součástí konsolidované a individuální účetní závěrky.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva Konsolidovanou účetní závěrku, Individuální účetní závěrku, Zprávu nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora o ověření individuální účetní závěrky, Zprávu statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a Zprávu o vztazích.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2017

a Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky

Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky

Nexia AP

Zpráva nezávislého auditora

o ověření konsolidované účetní závěrky

k 31. prosinci 2017

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

Praha, duben 2018

NEXIA AP a.s.
Člen Nexia International
Sokolovská 5/49
186 00 Praha 8

Tel.: +420 221 584 301, +420 221 584 302
Fax: +420 221 584 319
E-mail: nexiaprague@nexiaprague.cz
http://www.nexiaprague.cz

IČO/ID No.: 48 11 70 13
DIČ/Tax No.: CZ 48 11 70 13
Obchodní rejstřík/Commercial register:
Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14203

Nexia AP

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo:	Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 17652
IČO:	241 81 790
DIČ:	CZ24181790
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s. při výkonu funkce zastoupená Ing. Petrem Janouškem nebo Ing. Ondřejem Horákem
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. leden 2017 až 31. prosinec 2017
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	nexiaprague@nexiaprague.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959
Odpovědný manažer:	Ing. Pavel Hejný
Evidenční číslo auditora:	č. 2408

Nexia AP

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky obchodní společnosti BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. (dále „účetní jednotka") a jejích dceřiných společností („Skupina") sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31.12.2017, z konsolidovaného výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017 a přílohy k těmto výkazům, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31.12.2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto konsolidovanou závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

- Transakce se spřízněnými stranami

  Účetní jednotka kooperuje s obchodními společnostmi, které jsou součástí Skupiny a s obchodními společnostmi pod společným ovládáním.

  Námi provedené auditorské postupy byly zaměřeny na identifikaci transakcí se spřízněnými stranami a posouzení jejich správného vykázání, resp. zveřejnění v přiložené konsolidované účetní závěrce a vyloučení transakcí mezi společnostmi tvořícími Skupinu.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo účetní jednotky.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také

posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky a Skupiny nás dne 30. 11. 2017 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky a Skupiny jsme nepřetržitě 2 roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 16. 4. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Nexia AP

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme účetní jednotce neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme účetní jednotce ani jí ovládaným obchodním společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky účetní jednotky.

V Praze dne 16. dubna 2018

Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: 1959
NEXIA AP a.s.
evidenční číslo auditorské společnosti: 096

BEMETT

nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka

sestavená k a za rok končící 31. prosince 2017

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace 36

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku 37

Konsolidovaný výkaz peněžních toků 38

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu 39

Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům 40

1 Obecné informace 40

2 Podstatná účetní pravidla 40

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení 40
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty 43
2.3 Konsolidační postupy 43
2.4 Investice v nekonsolidovaných dceřiných společnostech 44
2.5 Investice do nemovitostí 44
2.6 Zásoby 44
2.7 Výpůjční náklady 45
2.8 Leasingy (nájem a pronájem) 45
2.9 Finanční aktiva 45
2.10 Finanční závazky 46
2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál 46
2.12 Dividendy 46
2.13 Rezervy 46
2.14 Uznání výnosů 47
2.15 Zaměstnanecké požitky 47
2.16 Finanční výnosy a finanční náklady 47
2.17 Daně ze zisku 47
2.18 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků 48

3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech 49

3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel 49
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech 49

4 Provozní segmenty 50

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům 51

5.1 Investice do nemovitostí 51
5.2 Pohledávky z poskytnutých půjček 51
5.3 Zásoby 52
5.4 Obchodní a jiné pohledávky 52
5.5 Peníze a nepeněžní transakce 53
5.6 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky 53
5.7 Nebankovní půjčky 54
5.8 Obchodní a jiné závazky 54
5.9 Tržby 55
5.10 Ostatní výnosy 55
5.11 Náklady k tržbám 55
5.12 Osobní náklady 55
5.13 Operativní leasing 56
5.14 Úrokové výnosy 56
5.15 Finanční náklady 56
5.16 Daně ze zisku 56

6 Transakce se spřízněnými stranami 58

6.1 Osoba ovládající 58
6.2 Dceřiné společnosti a změny ve skupině 58
6.3 Transakce se spřízněnými stranami 59
6.4 Odměny klíčového vedení 59
7 Řízení finančního rizika 61
7.1 Kategorie finančních nástrojů 61
7.2 Úvěrové riziko 61
7.3 Úrokové riziko 62
7.4 Riziko likvidity 62
7.5 Sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů 62
7.6 Řízení kapitálu 63
8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky 63
9 Události po rozvahovém dni 63
10 Schválení účetní závěrky 63

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2017	31/12/2016
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	5.1	2 775	3 755
Investice v nekonsolidovaných dceřiných společnostech	6.2	95	370
Pohledávky z poskytnutých půjček	5.2	105 708	-
Odložená daňová pohledávka	5.17	99	-
Dlouhodobá aktiva celkem		**108 677**	**4 125**
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	5.3	435 299	414 716
Obchodní a jiné pohledávky	5.4	4 749	11 681
Pohledávky z poskytnutých půjček	5.2	138	30
Náklady příštích období		19	69
Peníze	5.4	86 173	122 039
Krátkodobá aktiva celkem		**526 378**	**548 535**
Aktiva celkem		**635 055**	**552 660**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	5.7	50 000	50 000
Nerozdělené výsledky	5.7	129 025	107 266
Vlastní kapitál celkem		**179 025**	**157 266**
Dlouhodobé závazky			
Nebankovní půjčky	5.6	2 242	-
Krátkodobé závazky			
Přijaté zálohy	5.9	340 995	250 325
Obchodní a jiné závazky	5.5	54 813	75 231
Nebankovní půjčky	5.6	-	2 200
Závazky z přiznaných dividend	6.3	57 250	64 400
Závazky z titulu splatné daně		730	3 238
Krátkodobé závazky celkem		**453 788**	**395 394**
Závazky celkem		**456 030**	**395 394**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**635 055**	**552 659**

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Tržby	5.8	327 208	490 735
Náklady k tržbám		-222 796	-358 316
Marže		**104 412**	**132 419**
Ostatní výnosy	5.9	71	5 191
Správní, odbytové a všeobecné náklady	5.10	-31 002	-16 227
Úrokové výnosy		3 108	5
Finanční náklady	5.13	-572	-624
Zisk před zdaněním		**76 017**	**120 764**
Daň ze zisku	5.14	-4 258	-5 670
Zisk po zdanění za rok		**71 759**	**115 094**
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		**71 759**	**115 094**

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za rok		71 759	115 094
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.14	4 258	5 670
Odpisy	5.1	137	107
Úrokové náklady	5.13	525	470
Úrokové výnosy		-3 108	-5
Ztráta z vyřazení investice do nemovitostí		843	-
Ztráta ze snížení hodnoty finanční investice		475	-
		74 889	121 336
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období		5 875	-6 251
(Zvýšení) snížení zásob		-20 583	38 129
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-20 898	-1 154
Zvýšení (snížení) přijatých záloh		90 670	1 481
		129 953	153 541
Přijaté úroky		-	5
Zaplacené daně ze zisku		-6 865	-1 465
Čisté peníze z provozních činností		**123 088**	**152 081**
Peněžní tok z investičních činností			
Navýšení investic v nekonsolidovaných společnostech	6.2	-200	-160
Poskytnutá půjčka		-101 640	-
Splátky poskytnuté půjčky	6.2	36	-
Peníze získané změnou konsolidačního celku	6.2	-	70
Čisté peníze z investičních činností		**-101 804**	**-90**
Peněžní toky z financování			
Splátky úvěrů a půjček	5.6 /	-	-80 808
Přijaté úvěry a půjčky	5.6	-	7 458
Placené úroky		-	-430
Placené dividendy	6.3	-57 000	-15 450
Srážková daň z přiznaných dividend	6.3	-150	-90
Čisté peníze z financování		**-57 150**	**-89 320**
Čisté zvýšení (snížení) peněz		**-35 866**	**62 671**
Peníze na počátku roku		122 039	59 368
Peníze na konci roku		**86 173**	**122 039**
z toho peníze nedisponibilní pro Fond (viz 5.5)		1 315	1 309

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2016	**50 000**	**22 322**	**72 322**
Změny v roce 2016			
Přiznané dividendy (část 6.3)	-	-30 000	-30 000
Změny v konsolidačním celku (část 6.2)	-	-150	-150
Celkový úplný výsledek	-	115 094	115 094
Zůstatek k 31/12/2016	**50 000**	**107 266**	**157 266**
Změny v roce 2017			
Přiznané dividendy (část 6.3)	-	-50 000	-50 000
Celkový úplný výsledek	-	71 759	71 759
Zůstatek k 31/12/2017	**50 000**	**129 025**	**179 025**

Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům

1 Obecné informace

Společnost BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Fond") se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5, Česká republika, byla založena podle zakladatelské listiny ze dne 9. 3. 2011, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 15. 11. 2011. Povolení k činnosti investičního fondu bylo udělené Fondu dne 9. 11. 2011 Českou národní bankou. Ke dni 19. 10. 2015 bylo zahájeno obchodování s akciemi Fondu na evropském regulovaném trhu (Burza cenných papírů Praha, a.s.).

Předmět podnikání Fondu je činnost kolektivního investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2011/13036/570 Sp. 2011/1869/571 ze dne 9. 11. 2011. V souladu se svým statutem investoval Fond do aktiv na území České republiky: pozemky, výstavba bytových domů, výstavba rodinných domů. Tuto činnost Fond realizuje sám a taktéž prostřednictvím svých plně ovládaných dceřiných společností, které jsou zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky (dále také jen „Skupina"). Obchodní činnost Fondu tak spočívá v pořízení nemovitostí – pozemků, zajištění a realizaci výstavby bytových domů nebo rodinných domů a v jejich následném prodeji.

Obhospodařování majetku Fondu je svěřeno společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8.

2 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení konsolidované účetní závěrky jsou přiblížena v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

Konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Konsolidovaná účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění finančních nástrojů, jejich pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 3.2.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. ledna 2017 a které s výjimkou první novelizace s dopadem na zveřejnění neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2016:

- Novelizace IAS 7 *Výkaz peněžních toků* nazvaná *„Disclosure Initiative"* požaduje zveřejnit souhrnné informace o dluzích společností a jejich přehledném vývoji mezi počátečním a konečném zůstatku. Fond zahrnul do zveřejnění novou tabulku zobrazující sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku celkových dluhů.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *„Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses"* vyjasňuje výpočet a uznání odložené daňové pohledávky u nerealizovaných ztrát z finančních aktiv. Fond nevykazuje žádná taková aktiva, na něž by se novelizace vztahovala.

- Novelizace IFRS 12 *Zveřejnění účastí v jiných jednotkách* plynoucí z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016* vyjasňuje, že účetní jednotka nemusí zveřejnit sumarizované finanční informace týkající se jejích účastí v dceřiných, přidružených a společných jednotkách, pokud ty jsou klasifikovány jako držené k prodeji (nebo zahrnuty do vyřazovaný skupin takto klasifikovaných). Toto je přitom jediný ústupek z požadavků na zveřejnění obsažených v IFRS 12 pro takovéto účasti.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválením této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky.

Novelizace IFRS s účinností od 1. ledna 2018

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* vydaný v květnu 2014 přináší komplexní rámec pro zachycení a ocenění výnosů. Standard plně nahrazuje IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a IFRIC 13 *Zákaznické věrnostní programy*.

  Základní princip IFRS 15 spočívá v posouzení 5 ti krokového modelu pro zachycení výnosů: (i) identifikace smlouvy se zákazníkem, (ii) identifikace povinností plnit vyplývající ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny, (iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinností plnit – buď v čase nebo k určitému okamžiku. Dle IFRS 15 je výnos uznán v okamžiku, kdy dochází k převodu ovládání na zákazníka. Z IFRS 15 vyplývají rozšířené požadavky na zveřejnění.

  Fond uznává výnosy z prodeje bytových jednotek a rodinných domů v rozsahu IAS 18, nikoliv v rozsahu smluv o zhotovení dle IAS 11. Výnosy jsou v současnosti uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku, kdy je nemovitost převedena na zákazníka, resp. dojde k převodu ovládání k nemovitosti. Na základě vhodné analýzy nových požadavků a dosavadních pravidel nejsou očekávány zásadní změny ve výkaznictví Fondu v důsledku použití IFRS 15 od 1/1/2018. Výjimkou bude zveřejnění, které se rozšíří o nově požadované informace.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v červnu 2014 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Standard plně nahrazuje IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*.

  Klasifikace – Finanční aktiva

  IFRS 9 obsahuje novou klasifikaci finančních aktiv a související přístup k jejich oceňování, který reflektuje model řízení finančních aktiv. IFRS 9 principiálně obsahuje tři kategorie finančních aktiv: finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou, finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou skrz výsledek hospodaření. IFRS 9 ruší kategorie držená do splatnosti, půjčky a pohledávky a připravená k prodeji.

  S ohledem na portfolio finančních aktiv vykazovaných k 31/12/2017 a podnikatelskou činnosti Fondu není očekáván zásadní dopad IFRS 9 na výkaznictví Fondu k 1/1/2018. Fond nevykazuje žádná finanční aktiva v majetkových (vyjma majetkové účasti v nekonsolidované dceřiné společnosti, která je mimo rozsah IFRS 9) nebo dluhových cenných papírech, která by byla oceňována reálnou hodnotou. Všechna finanční aktiva prezentovaná k 31/12/2017 jsou v dosavadní kategorii „Půjčky a pohledávky", jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou za použití efektivní úrokové míry a od 1/1/2018 budou tyto finanční aktiva klasifikována do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou" dle IFRS 9.

  Snížení hodnoty finančních aktiv

  IFRS 9 nahrazuje model uskutečněných ztrát používaný dle IAS 39 model očekávaných ztrát (ECL). Nový model se týká finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, případně finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek s výjimkou majetkových nástrojů. Dle IFRS 9 musí být ztráta ze znehodnocení být stanovena buď jako 12 ti měsíční očekávaná ztráta nebo jako celoživotní očekávaná ztráta. Přístup uvažující celoživotní očekávanou ztrátu se použije tehdy, pokud úvěrové riziko finančního aktiva k rozvahovému dni vzroste významně od jeho prvotního zachycení. Dále se celoživotní očekávaná ztráta použije vždy na obchodní pohledávky.

Všechna finanční aktiva vykazovaná k 31/12/2017 jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou a jedná se o obchodní pohledávky, poskytnuté půjčky a peněžní prostředky. Na obchodní pohledávky bude Fond aplikovat přístup celoživotní očekávané ztráty, zatímco na poskytnuté půjčky a peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Fond předpokládá růst ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv v důsledku přijetí IFRS 9, avšak z analýzy úvěrových ztrát obchodních pohledávek za poslední tři roky, hodnota skutečně odepsaných pohledávek je nevýznamná ve vztahu k realizovaným tržbám a neuhrazenému zůstatku. Vyšší znehodnocení je zachyceno v roce 2017, které se však netýká obchodních pohledávek, ale zejména odpisu poskytnutých záloh a kauce. Úvěrové riziko klientů je výrazně sníženo skutečností, že klienti platí zálohové platby před vlastním prodejem. Pohledávky z poskytnutých půjček se týkají pouze spřízněných stran, zejména sesterské společnosti a splacení půjčky je garantováno mateřskou společností. Dopad přijetí IFRS 9 k 1/1/2018 by měl být nevýznamný a neměl by zásadně snížit výsledky a finanční situaci Fondu prezentovanou v účetní závěrce.

Peníze jsou drženy u banky – Československá obchodní banka, a.s. – s ratingem „A" od S&P s pozitivním výhledem, který byl stanoven na podzim 2017. Fond posoudil možné znehodnocení peněžních prostředků uložených u banky za velmi nízké s ohledem na publikované posouzení úvěrového rizika externími agenturami. Proto použití IFRS 9 nebude mít žádný dopad na znehodnocení peněžních prostředků k 1/1/2018.

Klasifikace – Finanční závazky

IFRS 9 přebírá dosavadní požadavky IAS 39 týkající se klasifikace a oceňování finančních závazků s výjimkou dopadu části přecenění reálné hodnoty závazků do ostatního úplného výsledku z titulu změny úvěrového rizika dlužníka.

Fond nevykazuje žádné závazky v ocenění reálnou hodnotou, a proto použití IFRS 9 k 1/1/2018 nepovede k žádné změně ve výkaznictví.

Zajišťovací účetnictví

Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví ve své účetní závěrce, a proto není očekáván žádný dopad přijetí IFRS 9 na zobrazení finanční situace a výkonnosti.

Přechod na IFRS 9

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 budou obecně aplikovány retrospektivně, avšak Fond využije možnost nepřepracovávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. Případné rozdíly v účetních hodnotách finančních aktiv a finančních závazků vyplývající z prvního použití IFRS 9 budou zachyceny v nerozdělených výsledcích k 1/1/2018. Stejně tak model řízení finančních aktiv bude zvolen dle stavu, který existuje k datu prvního použití IFRS 9, tj. k 1/1/2018.

- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná *„Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions"*. Fond nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Fondu.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Consideration*, která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Fond v současnosti nevykazuje žádné cizoměnové transakce, proto není očekáván žádný dopad do účetní závěrky Fondu a pro zachycení případných nových transakcí bude zohledněna úprava vyplývající z novelizace.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 40 *Investice do nemovitostí* s označením *„Transfers of investment property"*, která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečně ke změně užívání nemovitosti. Fond vykazuje nevýznamný objem investic do nemovitostí, a pokud by došlo ke změně jejich užívání, bude zohledněna novelizovaná úprava při zachycení případného převodu z kategorie.
- V prosinci 2016 byly v rámci *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016 vydány* novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* a IAS 28 *Investice v přidružených a společných jednotkách*. Novelizace IAS 28 se týká jednotek rizikového kapitálu, mezi něž Fond nespadá, a proto se příslušná novelizace Fondu netýká. Novelizace IFRS 1 pouze maže krátkodobou

výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace nebude mít dopad na výkaznictví Fondu.

Novelizace IFRS s účinností pozdější než k 1. lednu 2018

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. IFRS 16 nahrazuje IAS 17 a poskytuje komplexní model upravující identifikaci leasingových smluv a jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce nájemce a pronajímatele. Zásadní změny přitom přináší pro nájemce, který nově nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv nebo smluv, které se týkají aktiv v malých hodnot) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. IFRS 16 u nájemce zavádí koncept tzv. práva k užívání, které je aktivem po odhadovanou dobu trvání leasingového kontraktu. Pronajímatel bude však nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako je tomu v současnosti dle IAS 17. V účetním výkaznictví pronajímatele tak ke změnám nedojde.

  Očekávaný dopad přijetí IFRS 16 do výkaznictví Fondu by měl být zanedbatelný, neboť Fond využívá minimum aktiv na operativní leasing jako nájemce v současnosti a žádný leasing není klasifikován jako finanční leasing. Vedení Fondu neočekává v dohledné době změnu ve způsobu financování a využívání aktiv, a proto dopad IFRS 16 bude na výsledky a finanční situaci Fondu prezentovanou v účetní závěrce minimální. Fond je také pronajímatelem a vykazuje několik investic do nemovitostí a související výnosy z pronájmu (operativního leasingu). IFRS 16 zde nepřinese žádnou změnu.

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejní) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak její finanční situaci a výkonnost neovlivní.

- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu bude vyhodnocovat dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a zváží, zdali existují situaci, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. V současnosti po prvotní analýze nových pravidel nejsou zásadní změny očekávány.

2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Fondu i jeho dceřiných společností, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

2.3 Konsolidační postupy

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Fondu a jeho dceřiných společností, které jsou jím ovládány. Ovládání je dosaženo, pokud Fond má moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Fond průběžně přehodnocuje, zdali nedochází ke změnám, které by vedly k naplnění či naopak vyvrácení uvedené definice ovládání.

Všechny vnitroskupinové transakce, zůstatky, výnosy a náklady, včetně nerealizovaných zisků, jsou eliminovány v plném rozsahu při konsolidaci. V případě nutnosti je účetní závěrka dceřiné společnosti upravena, aby byla zajištěna shoda s účetními pravidly použitými Fondem v konsolidované účetní závěrce.

2.4 Investice v nekonsolidovaných dceřiných společnostech

Investice v nekonsolidovaných dceřiných společnostech se oceňují ve výši pořizovacích nákladů a jsou posuzovány pro případné znehodnocení. Pokud je zpětně získatelná částka investice odhadována ve výši nižší, než činí pořizovací náklady, je zachycena ztráta ze snížení hodnoty ve výsledku hospodaření.

Investice v dceřiných společnostech nejsou předmětem konsolidace, pokud investice představuje hodnotu prvotního podílu v nově založené dceřiné společnost, která prozatím nevyvíjí žádnou obchodní činnost a je připravena pro budoucí realizaci projektu, který Fond s ohledem na celou skupinu plánuje realizovat.

Jako indikátor případného znehodnocení Fond posuzuje, zdali účetní hodnota investice výrazně nepřevyšuje hodnotu vlastního kapitálu dceřiné společnosti, a taktéž záměr Fondu pokračovat ve stavebním projektu, jehož realizace probíhá v samostatné dceřiné společnosti. Znehodnocení je obecně posuzováno na bázi výpočtu současné hodnoty čistých budoucích peněžních toků generovaných z majetkového podílu v dceřiné společnosti.

2.5 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí oceňují ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky a případné snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a vedlejší náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti.

Odpisy jsou kalkulovány lineární metodou s uvážením odhadu celkové doby použitelnosti jednotlivých položek. Doba použitelnosti jednotlivých aktiv, případné zbytkové hodnoty a metody odpisování jsou na konci každého roku přehodnocovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem na vykazovanou finanční situaci a výkonnost Fondu. Doba použitelnosti odhadovaná pro nemovitosti je v rozsahu 30 let.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých položek zajišťují splnění očekávané doby použitelnosti, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Pořizovací náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých položek jsou aktivovány a následně odpisovány, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomický prospěch, převyšující původně odhadovanou výkonnost existujícího aktiva, poplyne Fondu.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena. Pokud přestane platit naplnění investice do nemovitostí, může být nemovitost reklasifikována do kategorie pozemky, budovy a zařízení (k počátku vlastního užívání) nebo do zásob (je-li záměr určité rekonstrukce s cílem prodeje nemovitosti).

2.6 Zásoby

Nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji jsou oceňovány na principu nižší částky z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty, kterou je odhad prodejní ceny v běžných obchodních podmínkách snížený o odhad nákladů na dokončení a nákladů na uskutečnění prodeje. Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji.

Pořízení nemovitostí (zejména pozemků určených k výstavbě) je zachyceno kompletně k okamžiku převodu právního vlastnictví. V případě úhrady zálohy na nákup pozemku je její výše zahrnuta taktéž do zásob pod položku Pozemky určené k výstavbě.

K vyčíslení výše pořizovacích nákladů a pro následné vyřazení zásob Fond využívá individuální položkové ocenění.

2.7 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva (včetně zásob), což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

2.8 Leasingy (nájem a pronájem)

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky jsou Fondem posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převádí všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, je leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jedná o operativní leasing.

Fond jako nájemce

Fond neuzavřel v minulosti v postavení nájemce žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing.

Nájemné u operativních leasingů je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasing jsou zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem je zachyceno v období, ve kterém vznikne.

Fond jako pronajímatel

Fond neuzavřel v minulosti v postavení pronajímatele žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing.

Jako pronajímatel v operativním leasingu Fond vystupuje u pronájmu nebytových prostor (nemovitostí), které jsou prezentovány jako investice do nemovitostí. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Výnosy jsou případně sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

2.9 Finanční aktiva

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv Fond prezentuje dlouhodobě kategorii "Úvěry a pohledávky" zahrnující obchodní pohledávky a peněžní prostředky, případně poskytnuté půjčky.

Obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv zhoršení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Poskytnuté půjčky

Fond zachytí poskytnutou půjčku k datu jejího poskytnutí v reálné hodnotě upravené o případné transakční náklady vzniklé v souvislosti s jejím poskytnutím. Následně jsou poskytnuté půjčky oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné znehodnocení nastanou-li pochybnosti o jejich zpětné návratnosti.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Kategorie finančních aktiv označená jako "Úvěry a pohledávky" zahrnuje pro účely zveřejnění informací o finančních rizicích a jejich řízení také peníze a peněžní ekvivalenty. Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

Snížení hodnoty finanční aktiv

Fond ke každému rozvahovému dni zjišťuje, zdali u pohledávek (obchodních i poskytnutých půjček) nedošlo k naplnění některého z indikátorů snížení hodnoty. Podle nich došlo ke zhoršení pohledávky, pokud existuje objektivní důkaz zhoršující výhled na budoucí peněžní toky, které by měl Fond získat. Objektivními důkazy přitom může být:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Účetní hodnota obchodních pohledávek je snížena prostřednictvím opravných položek, zatímco účetní hodnota jiných pohledávek a poskytnutých půjček je snížena přímo. Pokud je obchodní pohledávka označena za nedobytnou, je její hodnota zúčtována proti opravným položkám. Změny ve výši opravných položek jsou zachyceny ve výsledku hospodaření jako součást „Správních, odbytových a všeobecných nákladů".

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

2.10 Finanční závazky

S ohledem na klasifikaci finančních závazků Fond prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, závazky vůči vlastníkům z titulu přiznaných dividend a případně přijaté (bankovní / nebankovní) půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváženy jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Všechny doposud emitované akcie Fondu jsou kmenovými akciemi a jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje.

2.12 Dividendy

Dividendy jsou zachyceny jako závazek v okamžiku, kdy je rozhodnuto o jejich vyplacení a Fondu vzniká povinnost ve stanoveném časovém období dividendy vyplatit. Současně dochází ke snížení vlastního kapitálu Fondu.

2.13 Rezervy

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud Fondu důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvážena všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časového hodnoty peněz a specifická rizika závazku.

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se náhrada nebo nárok na náhradu (pohledávka) až tehdy, když je prakticky jisté, že Fond náhradu obdrží, pokud vypořádá závazek, a částka nároku je spolehlivě ocenitelná.

2.14 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Fondem za výkony poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

Výnosy z prodeje bytových jednotek a rodinných řadových domů

Výnosy z prodeje nemovitostí, které jsou výsledkem výstavby, jsou uznány ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku v okamžiku, kdy podstatné riziko a prospěch spojený s vlastnictvím nemovitosti je převeden na kupujícího. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

Výnosy z poskytovaných služeb

Fond poskytuje služby související s výstavbou a prodejem bytových jednotek a rodinných řadových domů. Jedná se většinou o zprostředkování nástrojů financování pro klienty, kdy Fondu náleží provize. Výnosy jsou zachyceny ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku dle stupně dokončení služby, což je u poskytovaných služeb k okamžiku dokončení, resp. uskutečnění služby.

2.15 Zaměstnanecké požitky

Závazky z titulu mezd jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Fondu své služby. Současně je zaúčtován zaměstnanecký požitek jako náklad snižující výsledek hospodaření. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce přislíbené platby. Fond vykazuje pouze krátkodobé zaměstnanecké požitky.

2.16 Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy a náklady Fondu zahrnují úrokové výnosy, úrokové náklady, bankovní poplatky.

Úrokové výnosy / náklady jsou uznány v čase a jejich výše je stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

2.17 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního výsledku hospodaření z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo

závazku v transakci, která není podnikovou kombinaci, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

2.18 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Pro účely sestavení výkazu peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty také bankovní přečerpání ve výši jejich čistých nesplacených zůstatků. Fond za prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpání. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je tak shodné.

Výkaz peněžních toků, v části peněžního toku z provozních činností, byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování. Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

Fond, neboť je investičním fondem, musí mít ustanoveného depozitáře, kterým je Česká spořitelna, a.s.

3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Přijaté zálohy od zákazníků

Fond v průběhu realizace stavebních projektů přijímá zálohy od zákazníků, které jsou odstupňovány dle fáze rozestavěnosti. Vzhledem k tomu, že výstavba nenaplňuje přímo znaky tzv. smluv o zhotovení, jsou přijaté zálohy vykazovány jako závazky až do okamžiku naplnění podmínky pro uznání výnosu. Realizace stavebního projektu a s ním probíhající výstavba však může být delší než jeden rok a některé zálohy jsou tak zúčtovány ze závazků do výnosů v období delším jak 12 měsíců. I přes tento fakt jsou všechny zálohy prezentovány v rámci krátkodobých závazků s ohledem na běžný výrobní cyklus Fondu, který je delší než jeden rok.

Souběžně Fond vykazuje náklady na nedokončenou výstavbu v rámci zásob, tj. krátkodobých aktiv a část zůstatku může být realizována v období delším jak jeden rok.

3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Daně ze zisku

Fond i jeho dceřiné společnosti podléhají jedné daňové legislativě a dle platných předpisů kalkulují svoji daňovou povinnost, přičemž výše daňové sazby Fondu jakožto mateřské společnosti je snížená (5 %), neboť má právní formu investičního fondu, zatímco daňová sazba použitá pro zdanění dceřiných společností je v základní rovně (19 %), neboť se jedná o obchodní společnosti.

Dceřiné společnosti evidují kumulovanou daňovou ztrátu, pro kterou dle platné legislativy lze očekávat využití v následujících letech jako snížení zdanitelného zisku. Vzhledem k tomu, že se jedná většinou o počáteční realizaci stavebního projektu, nedochází k uznání odložené daňové pohledávky. V následujících letech může být vyhodnocení uznání odložené daňové pohledávky v návaznosti na nové skutečnosti pozměněno.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucí z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu.

Doba odpisování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou oceňovány modelem pořizovacích nákladů, tj. ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky a případné znehodnocení po dobu použitelnosti. Doba použitelnosti nebytových prostor je odhadována v délce 30 let a odpisy jsou kalkulovány v rovnoměrné výši. V dalších letech může dojít k přehodnocení doby použitelnosti, což může mít za následek úpravy ve výpočtu budoucích odpisů.

Opravné položky k pohledávkám

Obchodní pohledávky jsou každoročně hodnoceny na případné snížení a existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků, dochází k zaúčtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření. Ačkoliv za prezentovaná období jsou opravné položky zachyceny, jde pro Fond o zanedbatelné riziko, neboť prodejní ceny jsou hrazeny z velké části v zálohových platbách před uskutečněním prodeje.

4 Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá ve výstavbě nemovitostí na území ČR a z pohledu segmentace působí jako jediný provozní segment. Dceřiné společnosti působí jako samostatné jednotky pro počáteční realizaci stavebního projektu a jsou vnímány spíše jako prvek organizační struktury než samostatná podnikatelská činnost. Informace poskytnuté dále v této konsolidované účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v kontextu použití IFRS 8.

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Investice do nemovitostí

Fond eviduje několik nebytových prostorů a objektů jako investice do nemovitostí. Jde o nemovitosti související s dřívějšími projekty, které si Fond ponechal ve svém majetku a pronajímá je, případně pouze drží pro budoucí pronájem nebo prodej, nikoliv však pro vlastní využití.

v tis. Kč	**Nebytové prostory**
Pořizovací náklady	
Zůstatek k 1/1/2016	3 230
přírůstky	872
Zůstatek k 31/12/2016	**4 102**
vyřazení	-872
Zůstatek k 31/12/2017	**3 230**
Oprávky	
Zůstatek k 1/1/2016	**-240**
odpisy	-107
Zůstatek k 31/12/2016	**-347**
odpisy	-137
vyřazení	29
Zůstatek k 31/12/2017	**-455**
Účetní hodnota	
Zůstatek k 31/12/2016	3 755
Zůstatek k 31/12/2017	**2 775**

Investice do nemovitostí jsou oceňovány modelem pořizovacích nákladů, neboť jde o vedlejší aktivitu Fondu s relativně nevýznamným dopadem na finanční situaci a výsledky Fondu. Vzhledem ke skutečnosti, že držené nemovitosti byly pořízeny v nedávné minulosti vůči rozvahovému dni, lze uvažovat jejich reálnou hodnotu blízko úrovni pořizovacích nákladů.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznal Fond ve výsledku hospodaření nájemné ve výši 180 tis. Kč (2016: 170 tis. Kč), které je prezentováno jako součást tržeb ve výkazu výsledku hospodaření. Přímé provozní náklady jsou vzhledem k rozsahu této aktivity v zanedbatelné výši. Odpisy jsou zahrnuty ve výkazu výsledku hospodaření do položky „Náklady k tržbám".

Fond není nijak omezen ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmů investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Fondu na další investice do těchto nemovitostí.

5.2 Pohledávky z poskytnutých půjček

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
BEMETT Vinoř s.r.o. – jistina	101 640	-
BEMETT Vinoř s.r.o. – naběhlé a nezaplacené úroky	3 105	-
Ostatní nespřízněné půjčky – dlouhodobě splatná část	963	-
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	**105 708**	**-**
BEMETT Jesenice s.r.o. – jistina	30	30
Ostatní nespřízněné půjčky – krátkodobě splatná část	108	-
Krátkodobé poskytnuté půjčky	**138**	**30**
Poskytnuté půjčky včetně naběhlých nezaplacených úroků celkem	**105 846**	**30**

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám

V květnu 2017 Fond poskytl své sesterské společnosti BEMETT Vinoř, s.r.o. úvěr na pořízení pozemku ve výši 101 640 tis. Kč se splatností nejpozději do 31/12/2026. Úvěr je úročen fixní sazbou 5 % p.a. a úroky jsou splatné společně s jistinou. Úvěr je zaručen mateřskou společností dlužníka BEMETT a.s., která je též mateřskou společností Fondu.

V červenci 2016 Fond poskytl půjčku nekonsolidované dceřiné společnosti BEMETT Jesenice, s.r.o. (do 3/2017 BEMETT Mirešická, s.r.o.) ve výši 30 tis. Kč, která je splatná dle aktuálních smluvních podmínek do 31/12/2018 a je úročena úrokovou sazbou ve výši 0,7 % p.a. Za rok 2017 byly zachyceny ve výsledku hospodaření úrokové výnosy v zanedbatelné výši.

Půjčky poskytnuté nespřízněným stranám

V září 2017 došlo k prodeji bytové jednotky fyzické osobě formou splátkového prodeje, tj. současným poskytnutím úvěru. Úvěr byl poskytnut ve výši 1 107 tis. Kč, je úročen úrokovou sazbou 0,7 % a je splatný pravidelnými měsíčními splátkami do 31/12/2026 (v roce 2017 byl úvěr snížen o 36 tis. Kč). Úrokové výnosy související s úvěrem za rok 2017 činí 3 tis. Kč. Úvěr je zajištěn prodanou bytovou jednotkou.

5.3 Zásoby

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Pozemky k výstavbě	191 479	155 679
Nemovitosti ve výstavbě	83 724	102 176
Nemovitosti dokončené a určené k prodeji	160 096	156 860
Zásoby celkem	**435 299**	**414 715**

Všechny zásoby jsou oceněny na úrovni pořizovacích nákladů.

V roce 2017 Fond uznal ztrátu ze znehodnocení dokončených staveb – nebytových prostor, které byly vyhodnoceny nově jako neprodejné – ve výši 1 142 tis. Kč (2016: 963 tis. Kč). U žádné aktivní položky zásoby, která je ve výstavbě nebo určena pro prodej, nedošlo ke snížení na úroveň čisté realizovatelné hodnoty. Zásoby nefigurují jako nástroj zajištění úvěrů.

V rámci zůstatku zásob – stavby ve výstavbě – je část ve výši 25 305 tis. Kč (2016: 819 tis. Kč), která se vztahuje k projektům, jejichž dokončení je očekáváno až po roce 2018 (resp. 2017 v případě hodnoty k 31. 12. 2016) a z tohoto hlediska jde o dlouhodobý zůstatek zásob.

5.4 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Obchodní pohledávky	6 617	6 081
Opravné položky	-4 306	-1 919
	2 311	4 162
Pohledávky vůči státu	789	16
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	1 649	7 503
Obchodní a jiné pohledávky celkem	**4 749**	**11 681**

Vývoj opravných položek v prezentovaných obdobích:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Zůstatek na počátku roku	**-1 919**	**-2 209**
ztráty ze znehodnocení uznané ve výsledku hospodaření	-4 306	-80
odpis pohledávek	1 811	352
zrušení nevyužitých opravných položek	108	18
Zůstatek na konci roku	**-4 306**	**-1 919**

Analýza stáří obchodních pohledávek, které jsou ke konci účetního období po splatnosti, ale nemají sníženou hodnotu:

v tis. Kč		31/12/2017		31/12/2016
Pohledávky před splatností		1 745		1 123
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené				
0 - 30 dní	*157*		*2 791*	
30 - 60 dní	*175*		*248*	
60 - 90 dní	*3*		-	
nad 90 dní	*231*		-	
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		566		3 039
Obchodní pohledávky celkem		**2 311**		**4 162**

5.5 Peníze a nepeněžní transakce

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem s výjimkou částky ve výši 1 315 tis. Kč (2016: 1 309 tis. Kč), která představuje zůstatky na bankovních účtech Společenství vlastníků jednotek (SVJ) u realizovaných bytových domů. Fond je současně eviduje jako závazky vůči členům SVJ, od nichž peněžní prostředky přicházejí (viz 5.8), a hradí s nimi dodávky a služby poskytované SVJ.

Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze" pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

V roce 2017 došlo k těmto nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevily se ve výkazu peněžních toků:

- Rozhodnutí vyplatit vlastníkům dividendy ve výši 50 000 tis. Kč a k zachycení závazku, který nebyl do konce roku 2017 uhrazen. V průběhu roku 2017 došlo pouze k částečné úhradě dividend schválených k výplatě v roce 2016.
- V září 2017 Fond prodal formou splátkového prodeje bytovou jednotku, čímž de facto poskytl nepeněžní půjčku, která bude splácena postupně do konce roku 2026. Poskytnutí půjčky tak není zobrazeno v investiční činnosti výkazu peněžních toků, ale příjem ze splácení této půjčky ano.

V roce 2016 došlo k několika nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevily se ve výkazu peněžních toků:

- K 1/1/2016 Fond zahrnul do konsolidace nově svoji dceřinou společnost BEMETT U Potoka, s.r.o. Důsledkem bylo snížení hodnoty finančních investic o 210 tis. Kč a současné navýšení peněžních prostředků o 70 tis. Kč, což je prezentován samostatně ve výkazu peněžních toků. Rozdíl vedl k přímému snížení vlastního kapitálu.
- V červnu došlo k rozhodnutí vyplatit dividendy vlastníkům a k zachycení závazku, který nebyl do konce roku 2016 uhrazen. V průběhu 2. pololetí 2016 došlo pouze k částečné úhradě dividendy schválených k výplatě v roce 2015.
- Koncem roku 2016 došlo k navýšení investic do nemovitostí o 872 tis. Kč bez související úhrady závazku.

5.6 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

Fond vykazuje registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 50 000 tis. Kč, který je složen z 500 ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 100 tis. Kč. Všechny akcie emitované Fondem představují kmenové akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu dividend.

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let a z celkové částky byla v minulosti vyčleňována částka tzv. zákonného rezervního fondu, který Fond v minulosti vytvořil rozdělením výsledku hospodaření.

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Zákonný rezervní fond	6 802	6 802
Ostatní složky nerozděleného výsledku	122 223	100 464
Nerozdělené výsledky celkem	**129 025**	**107 266**

5.7 Nebankovní půjčky

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
BEMETT, a.s. – jistina	2 200	2 200
BEMETT, a.s. – naběhlé a nezaplacené úroky	42	-
Nebankovní půjčky celkem	**2 242**	**2 200**

Půjčky od spřízněných stran

Fond vykazuje dva úvěry vůči mateřské společnosti BEMETT, a.s. v celkové výši 2 200 tis. Kč, k nimiž se k 31/12/2017 váží naběhlé úroky ve výši 42 tis. Kč. Jedna výpůjčka je závazkem přímo Fondu a druhá je závazkem dceřiné společnosti. Splatnost výpůjček je dle aktuálních smluvních podmínek do konce roku 2020 a v průběhu roku 2017 došlo k reklasifikaci zůstatku z krátkodobých závazků do dlouhodobých.

Půjčky jsou úročeny a úroková sazba vychází ze sazby 1M PRIBOR s navýšením o průměrnou marži z nespřízněných úvěrů. Za rok 2017 dosáhly úroky celkové výše 42 tis. Kč a nebyly do konce roku uhrazeny (2016: 39 tis. Kč).

Půjčky od nespřízněných stran

V roce 2016 došlo k předčasnému splacení bankovního úvěru od Komerční banky a.s., který byl čerpán od 21/4/2015 postupně dle potřeb k úhradě dodavatelských faktur. Jeho původní splatnost byla k 31/8/2017 s celkovým úvěrovým rámcem 89 400 tis. Kč. V roce 2016 byl nesplacený zůstatek úvěru nejdříve navýšen o dodatečné čerpání ve výši 7 485 tis. Kč a poté plně splacen a peněžní tok je zobrazen ve výkazu peněžních toků v části peněžních toků z financování.

5.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Obchodní závazky	53 523	69 749
Závazky vůči členům SVJ	1 246	1 255
Závazky vůči státu	5	4 087
Závazky vůči zaměstnancům	39	141
Obchodní a jiné závazky celkem	**54 813**	**75 231**

Obchodní závazky plynou především z titulu stavebních dodávek za subdodavateli.

Fond u některých realizovaných bytových domů spravuje bankovní účty Společenství vlastníků jednotek (SVJ) a zajišťuje úhrady souvisejících závazků. Peněžní prostředky získané na bankovní účty (viz 5.5) jsou prvotně zachyceny jako závazky vůči členům SVJ a v okamžiku, kdy je realizována dodávka dochází ke snížení závazků vůči členům, vznikají závazky obchodní a při úhradě následně se snižují peněžní prostředky evidované na bankovních účtech SVJ.

5.9 Tržby

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Tržby z prodeje bytových jednotek a řadových rodinných domků	326 004	489 342
Tržby z poskytování souvisejících služeb	1 204	1 411
Tržby celkem	**327 208**	**490 735**

Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky, zejména ve Středočeském kraji, a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

Fond uznává tržby z prodeje v okamžiku uskutečnění prodeje, kdy rizika a prospěch s nemovitostmi jsou převedena na zákazníka. V průběhu výstavby však zákazník platí postupně cenu nemovitosti a všechny obdržené peníze jsou tak zachyceny v rámci krátkodobých závazků jako přijaté zálohy (výnosy příštích období) a jsou ve výkazu finanční situace prezentovány odděleně (2017: 340 995 tis. Kč; 2016: 250 325 tis. Kč).

5.10 Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují zejména smluvní pokuty a penále (2017: 73 tis. Kč; 2016: 5 191 tis. Kč) plynoucí např. z ukončených smluv nebo z pozdějšího plnění.

5.11 Náklady k tržbám

Náklady k tržbám představují hodnotu prodaných nemovitostí – bytových jednotek a řadových rodinných domů – ve výši vlastních nákladů na výstavbu prodaných jednotek. Ty tvoří zejména subdodávky od obchodních partnerů, kteří se na realizaci stavebních projektů podílejí. Fond nerealizuje výstavbu vlastními prostředky a vlastní aktivitou, ale nakupuje stavební služby od svých subdodavatelů.

Správní, odbytové a všeobecné náklady zahrnují náklady spojené s řízením a administrativou Fondu (viz část 6.3), služby znalců související s oceňováním nemovitostí, právní a ekonomické služby, marketing a služby spojené s prodejem nemovitostí.

Náklady k tržbám společně se správním, odbytovými a všeobecnými náklady zahrnují následující nákladové druhy:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb včetně dopadu změny stavu	241 520	369 541
Osobní náklady	1 582	3 335
Odpisy	137	107
Snížení hodnoty pohledávek	8 398	290
Snížení hodnoty finanční investice v dceřiné společnosti	475	-
Ztráta z vyřazení investice do nemovitostí	843	-
Ostatní náklady	842	1 270
Náklady vyjma finančních celkem	**253 798**	**374 543**

Snížení hodnoty pohledávek v roce 2017 zahrnuje odpis pohledávky ve výši 4 200 tis. Kč, vytvoření opravných položek k pohledávkám ve výši 4 306 tis. Kč a zúčtování nepotřebných dříve vytvořených opravných položek ve výši 108 tis. Kč. Dopad do roku 2016 koresponduje se zveřejnění vývoje opravných položek v pozn. 5.5.

5.12 Osobní náklady

Fond za prezentované období vykazuje ve výsledku hospodaření dopad pouze krátkodobých zaměstnaneckých požitků (2017: 1 582 tis. Kč; 2016: 3 335 tis. Kč), které vyplývají z pracovních poměrů na základě dohod o provedení práce. Fond nemá žádné kmenové zaměstnance. Fond je řízen mateřskou společností a investiční společností, která je

obhospodařovatelem (viz 6.4). Osobní náklady jsou zahrnuty do správních, odbytových a všeobecných nákladů ve výsledku hospodaření.

5.13 Operativní leasing

Fond neeviduje nevypověditelný operativní leasing a nájemní smlouvy, v nichž vystupuje jako nájemce nebo pronajímatel mají zanedbatelný dopad do výsledku hospodaření (část nájemních služeb je od spřízněné společnosti – viz část 6.3; výnosové nájemné je zmíněno u investic do nemovitostí – viz část 5.1).

5.14 Úrokové výnosy

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Úrokové výnosy z poskytnutých půjček (viz část 6.3)	3 108	-
Úrokové výnosy z bankovních vkladů	-	5
Úrokové výnosy celkem	**3 108**	**5**

5.15 Finanční náklady

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Úrokové náklady	525	1 481
Minus: úrokové náklady aktivovány do ocenění zásob	-	-1 011
Úrokové náklady zahrnuté do finančních nákladů	525	470
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	46	154
Finanční náklady celkem	**572**	**624**

Úrokové náklady v roce 2017 plynou z obchodních závazků, u nichž je odložená splatnost a dochází k úvěrování ze strany subdodavatelů. V roce 2016 úrokové náklady plynuly zejména z bankovního úvěru čerpaného za účelem financování výstavby bytových jednotek a rodinných řadových domů. Vzhledem k tomu, výstavba naplňuje vymezení způsobilých aktiv, byly úroky aktivovány do ocenění výstavby a výsledek hospodaření ovlivňují v okamžiku prodeje nemovitostí jako součást nákladů k tržbám.

5.16 Daně ze zisku

<u>Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření</u>

Splatná daň je kalkulována ze zdanitelného zisku jednotlivých společností zahrnutých do konsolidované účetní závěrky, přičemž vlivem daňově neuznatelných nákladů a výnosů se zdanitelný zisk liší od výsledku hospodaření prezentovaného v účetní závěrce. Fond vzhledem ke svému statutu investičního fondu podléhá daňové sazbě 5 %, která je účinná ode dne zahájení obchodování s akciemi Fondu, což nastalo k 19. 10. 2015. Dceřiné společnosti Fondu podléhají zdanění daňovou sazbou 19 %.

V tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Splatný daňový náklad	4 357	5 670
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-99	-
Celkový daňový náklad	**4 258**	**5 670**

Sesouhlasení celkového daňového nákladu k výsledku hospodaření před zdaněním lze zobrazit následujícím způsobem:

V tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Zisk před zdaněním	76 017	120 764
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	3 801	6 038
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a výnosů	444	-460
Daňová ztráta nevedoucí k uznání odložené daňové pohledávky	14	92
Celkový daňový náklad	**4 258**	**5 670**

K 31/12/2017 je evidována nakumulovaná daňová ztráta (v dceřiné společnosti) využitelná v budoucnu ke snížení daňové povinnosti v celkové výši 1 411 tis. Kč (2016: 2 670 tis. Kč), což by při 5% daňové sazbě vedlo k uznání odložené daňové pohledávky ve výši 71 tis. Kč (2016: 134 tis. Kč).

Odložená daň ve výkazu finanční situace

K 31/12/2017 Fond odúčtoval z investic do nemovitostí majetek, u něhož neočekává prodej, ani pronájem (ve výši 843 tis. Kč) a současně odúčtoval ze zásob nebytové jednotky, u nichž je případný prodej také nepravděpodobný (ve výši 1 142 tis. Kč). Je však pravděpodobné, že tyto náklady budou mít v budoucnu daňový benefit ve snížení splatné daně, a proto Fond přistoupil k uznání odložené daňové pohledávky ve výši 99 tis. Kč.

6 Transakce se spřízněnými stranami

6.1 Osoba ovládající

Společnost BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. je ovládána společností BEMETT, a.s., Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5, která vlastní 98 % akcií Fondu. Zbývající 2 % akcií drží společnost SDW INVEST, a.s., která je spřízněnou stranou společnosti BEMETT, a.s. a sídlí na stejné adrese.

V lednu 2017 došlo ke změně akcionářské struktury na úrovni mateřské společnosti Fondu, tj. společnosti BEMETT, a.s. V ní má nově 30 % majetkový podíl společnost SLADEK GROUP a.s., která tak drží jako nový investor ve Fondu majetkový podíl ve výši 29,4 %. V postavení nejvyšší ovládající osoby je oproti předcházejícím rokům pouze paní Emílie Vaclavíková, která vlastní 75% podíl ve společnosti BEMETT, a.s. a 100% podíl ve společnosti SDW INVEST, a.s. skrz 100 % ovládanou společnost KARLŠTEJN INVEST, a.s.

6.2 Dceřiné společnosti a změny ve skupině

Následující dceřiné společnosti jsou zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky, přičemž mají své sídlo i obchodní aktivity na území ČR:

	Majetkový podíl	
Název dceřiné společnosti	31/12/2017	31/12/2016
BEMETT Buštěhrad s.r.o. (do 3/2017 BEMETT Jinonice, s.r.o.)	-	100 %
BEMETT U Potoka, s.r.o.	-	100 %
Radlická vyhlídka, s.r.o.	100 %	100 %

K 1. 1. 2017 byly dceřiné společnosti – BEMETT Buštěhrad, s.r.o. a BEMETT U Potoka, s.r.o. sloučeny s Fondem a sami právně zanikly. Vzhledem k tomu, že jde pouze o restrukturalizaci skupiny v rámci konsolidované účetní závěrky, neměla uskutečněná fúze jakýkoliv dopad na zůstatky prezentované v této konsolidované účetní závěrce.

Dceřinou společností je taktéž společnost BEMETT Jesenice, s.r.o. (do 3/2017 BEMETT Mirešická, s.r.o.), která byla založena na počátku roku 2015, ale doposud nevykazuje žádnou obchodní aktivitu, a proto není konsolidována. Fond ji vykazuje jako investici ve výši pořizovacích nákladů snížených o kumulovanou ztrátu ze znehodnocení v rámci dlouhodobých aktiv v konsolidovaném výkazu finanční situace. V roce 2017 došlo k navýšení hodnoty investice o dodatečný vklad 200 tis. Kč na 570 tis. Kč, avšak s ohledem na skutečnost, že ve společnosti zatím neprobíhají žádné činnosti, realizace projektů čeká na schválení územního plánu, bylo rozhodnuto o snížení hodnoty této investice k 31. 12. 2017 na hodnotu odpovídající výši vlastního kapitálu dceřiné společnosti, tj. 95 tis. Kč, která odpovídá hodnotě vlastního kapitálu dceřiné společnosti. Fond do výsledku hospodaření za rok 2017 uznal ztrátu ze snížení hodnoty ve výši 475 tis. Kč

Dopad všech vzájemných transakcí a nevypořádané zůstatky evidované k rozvahovým dnům mezi Fondem a jeho dceřinými společnostmi byly v rámci konsolidace eliminovány a nejsou tak zahrnuty do zveřejnění v této části přílohy.

<u>Změny ve skupině a jejich dopad na konsolidovanou účetní závěrku</u>

- <u>Rozšíření skupiny k 1/1/2016 o společnost BEMETT U Potoka, s.r.o.</u>

V průběhu prvních měsíců roku 2016 narostla významnost dceřiné společnosti BEMETT U Potoka s.r.o., která byla založena na počátku rou 2015 a za rok 2015 nebyla konsolidována, neboť nevykazovala žádnou obchodní aktivitu. V roce 2016 došlo k pořízení pozemků v této společnosti a započala realizace nového stavebního projektu, proto je vzhledem k nové skutečnosti tato dceřiná společnost od počátku roku 2016 začleněna do skupiny. K 1/1/2016 byl vyčíslen dopad změny (rozšíření) skupiny na vlastní kapitál ve výši ztráty 150 tis. Kč, která je dána rozdílem mezi původní investicí Fondu (210 tis. Kč) a nově převzatými čistými aktivy (60 tis. Kč):

V tis. Kč	Počátek konsolidace
Peníze	70
Obchodní a jiné závazky	-10
Čistá aktiva nově konsolidované dceřiné společnosti k 1/1/2016	**60**
Finanční investice držená v aktivech Fondu	210
Ztráta uznaná přímo ve vlastním kapitálu jako snížení nerozdělených výsledků	**-150**

6.3 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Fond nepřistoupil ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb

V roce 2017 Fond a její dceřiná společnost nakoupily od mateřské společnosti – BEMETT, a.s. dodávky / služby v celkovém objemu 30 010 tis. Kč (2016: 2 474 tis. Kč) a k 31/12/2017 činí nevyrovnané závazky 3 027 tis. Kč (2016: 3 034 tis. Kč). Předmětem dodávek jsou služby spojené s řízením Fondu (9 000 tis. Kč) a dále služby spojené s výstavbou bytových jednotek a rodinných řadových domů (21 008 tis. Kč) a nájemné (2 tis. Kč).

Do roku 2016 měl Fond nájemní vztah vůči sesterské společnosti BEMETT Klín s.r.o., od níž nakoupila nájemní služby v hodnotě 60 tis. Kč. K 31/12/2016 byly transakce vyrovnány.

V roce 2016 Fond převzala realizaci stavebního projektu od sesterské společnosti BEMETT Nučice, s.r.o. a k 31/12/2106 evidovala závazek spojený s úhradou prvotních nákladů ve výši 325 tis. Kč.

Transakce, v nichž Fond poskytuje dodávky mateřské společnosti, jsou nevýznamného rozsahu. K 31/12/2017 činí nesplacený zůstatek pohledávek za BEMETT a.s. 6 tis. Kč a ve výsledku hospodaření jsou za rok 2017 uznány výnosy z pronájmu ve výši 60 tis. Kč.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání úvěrů a půjček

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám s dopadem do účetní závěrky za rok 2017 jsou blíže popsány v části 5.2.

Půjčky získané od spřízněných stran s dopadem do účetní závěrky za rok 2017 jsou blíže popsány v části 5.7.

Dividendy

V červnu 2017 byly přiznány vlastníkům Fondu dividendy v celkové výši 50 000 tis. Kč, přičemž mateřské společnosti BEMETT, a.s. náleží 49 000 tis. Kč a SDW INVEST, a.s. 1 000 tis. Kč. Částka byla snížena o srážkovou daň ve výši 150 tis. Kč.

V červnu 2016 byly přiznány vlastníkům Fondu dividendy v celkové výši 30 000 tis. Kč, přičemž mateřské společnosti BEMETT, a.s. náleží 29 400 tis. Kč a SDW INVEST, a.s. 600 tis. Kč. Částka byla snížena o srážkovou daň ve výši 90 tis. Kč.

Celkový závazek z nevyplacených dividend k 31/12/2017 činí 57 250 tis. Kč. V průběhu roku 2017 byly vyplaceny mateřské společnosti BEMETT a.s. dividendy ve výši 57 000 tis. Kč.

6.4 Odměny klíčového vedení

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce.

Obhospodařováním majetku Fondu je pověřena společnost AMISTA investiční společnost, a.s.. Zaměstnancem investiční společnosti je portfolio manažer Fondu. Odměna investiční společnosti za tuto činnost dosahovala výše 1 029 tis. Kč v roce

2017 (2016: 720 tis. Kč). Zároveň je Fond řízen mateřskou společností BEMETT, a.s. a v roce 2017 došlo k uznání nákladů ve výši 9 000 tis. Kč (2016: 2 455 tis. Kč).

V letech 2017 ani 2016 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů Fondu – představenstvu a dozorčí radě.

7 Řízení finančního rizika

Fond obdobně jako jiné subjekty v ekonomickém prostředí je vystaven finančním rizikům v důsledku používání finančních nástrojů – aktivních i pasivních. Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu, vyplývají především z existence závazků z titulu nebankovních úvěrů, poskytnutých půjček, obchodních pohledávek. Fond je tak v důsledku vystaven těmto rizikům:

- úrokové riziko;
- riziko likvidity;
- kreditní (úvěrové) riziko.

Fond nemá žádné transakce v cizí měně a není tak ovlivněna měnovým rizikem. Současně nejsou aktiva, která by byla oceňována v reálné a Fond tak není vystaven tržnímu riziku ze změny reálného ocenění.

Informace v této části shrnují údaje z ostatních částí účetní závěrky, pokud souvisejí s finančními nástroji a řízením finančních rizik.

7.1 Kategorie finančních nástrojů

Hlavní finanční nástroje prezentované Fondem, z nichž plynou finanční rizika, jsou:

- obchodní pohledávky a závazky;
- poskytnuté půjčky;
- přijaté půjčky;
- vklady v bankách.

V tis. Kč		31/12/2017	31/12/2016
Finanční aktiva			
Investice v nekonsolidované dceřiné společnosti		95	370
Úvěry a pohledávky (vč. peněz)		194 330	126 231
z toho:	*Obchodní a ostatní pohledávky*	*2 311*	*4 162*
	Poskytnuté půjčky	*105 846*	*30*
	Peníze	*86 173*	*122 039*
Finanční závazky			
Závazky v zůstatkové hodnotě		113 054	137 744
z toho:	*Obchodní závazky*	*53 562*	*71 144*
	Nebankovní půjčky	*2 242*	*2 200*
	Závazky z dividend	*57 250*	*64 400*

7.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko je rozděleno mezi klienty, kterým Fond prodává nemovitosti, a banky, v nichž jsou uloženy peněžní prostředky. Prodej je však do značné míry předfinancován, kdy klienti již v průběhu výstavby hradí zálohy. Úvěrové riziko je následně spojené s doplatkem a dosahuje zanedbatelné výše.

Určité úvěrové riziko je spojeno s poskytnutými půjčkami. Dlužníky jsou však vyjma jedné půjčky spřízněné strany a u půjčky poskytnuté společnosti BEMETT Vinoř, s.r.o. existuje garance mateřské společnosti BEMETT, a.s. Riziko případného nesplacení půjček je hodnocení aktuálně za velmi nízké.

V případě bankovních vkladů je úvěrové riziko minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank. Fond neuzavírá žádné derivátové kontrakty s finančními institucemi.

7.3 Úrokové riziko

V rámci závazků Fond eviduje finanční závazky – dva úvěry vůči mateřské společnosti – nesoucí pevnou úrokovou sazbu. Fond u nich tak není vystaven úrokovému riziku budoucích peněžních toků, úrokovému riziku reálné hodnoty závazků, neboť ta je dána vývojem proměnlivé úrokové sazby. V rámci pohledávek Fond eviduje k 31/12/2017 několik poskytnutých půjček s pevnou úrokovou sazbou.

Fond analyzuje úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami. Žádné úročené pohledávky ani závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, změna jejich reálné hodnoty tedy nemá přímý dopad do účetních výkazů.

Vzhledem k tomu, že nejsou úvěry úročeny variabilními úrokovými sazbami, není udělána analýza citlivosti. Ke změně úrokové sazby dochází pouze v důsledku změny úvěrových podmínek nebo prodloužení úvěru oproti stávajícím podmínkám.

7.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno existencí úvěrového rizika, neboť Fond průběžně při realizaci stavebních projektů přijímá zálohové platby od svých klientů a těmito prostředky vypořádává závazky vůči obchodním partnerům.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 31/12/2017	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	Celkem
Neúročené	x	110 812	-	110 812
Úvěry s fixním úročením vč. úroku	0,7 %	-	2 242	2 242
Celkem	x	**110 812**	**2 242**	**113 054**

K 31/12/2016	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	Celkem
Neúročené	x	135 544	-	135 544
Úvěry s fixním úročením vč. úroku	0,7 %	2 200	-	2 200
Celkem	x	**137 744**	**-**	**137 744**

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejčasnější datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. Tabulka zahrnuje jak úrokové platby, tak splátky jistin úvěrů a půjček.

7.5 Sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů

V důsledku nových požadavků účinných od 1. 1. 2017 poskytuje následující tabulka sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů, jejich případná úhrada ovlivňuje peněžní tok z financování:

v tis. Kč	Nebankovní úvěry	Závazky z dividend	Celkem
Počáteční zůstatek k 1/1/2017	**2 200**	**64 400**	**66 600**
peněžní tok z financování	-	-57 150	-57 150
rozhodnutí o vyplacení dividend	-	50 000	50 000
naběhlé úrokové náklady	42	-	42
Konečný zůstatek k 31/12/2017	**2 242**	**57 250**	**59 492**

7.6 Řízení kapitálu

Cílem Fondu při řízení struktury kapitálu je zabezpečit jeho schopnost pokračovat v podnikání s hlavním cílem produkovat zisky pro své akcionáře, udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů a tlačit na snižování celkových nákladů kapitálu. Za účelem udržení či zlepšení kapitálové struktury může Fond požádat akcionáře o zvýšení vlastního kapitálu.

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček a závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace) snížené o zůstatek peněz. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k prezentovaným rozvahovým dnům je následující:

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Celkové závazky	456 036	395 394
Minus: peníze	-86 173	-122 039
Čistý dluh	**369 863**	**273 355**
Vlastní kapitál	179 019	157 266
Celkový kapitál	**548 882**	**430 621**
Poměr vlastního a celkového kapitálu	**32,62 %**	**36,52 %**

Meziroční změna vlastního kapitálu na celkovém kapitálu 2017/2016 je dána zejména nárůstem závazků v důsledku vyššího příjmu zálohových plateb od zákazníků na připravované projekty. Souběžně došlo ke snížení peněžních prostředků, což poměr čistého dluhu vůči vlastnímu kapitálu zvýšilo.

8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

9 Události po rozvahovém dni

Žádné další významné události či transakci, která by nebyly zohledněny v této konsolidované účetní závěrce, se po rozvahovém dni neudály.

10 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. března 2018.

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.
zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.,
statutární ředitel Ing. Petr Janoušek,
pověřený zmocněnec

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2017

a Zpráva nezávislého auditora o ověření individuální účetní závěrky

Zpráva nezávislého auditora o ověření individuální účetní závěrky

Nexia AP

Zpráva nezávislého auditora

o ověření individuální účetní závěrky

k 31. prosinci 2017

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

Praha, duben 2018

NEXIA AP a.s.
Člen Nexia International
Sokolovská 5/49
186 00 Praha 8

Tel.: +420 221 584 301, +420 221 584 302
Fax: +420 221 584 319
E-mail: nexiaprague@nexiaprague.cz
http://www.nexiaprague.cz

IČO/ID No.: 48 11 70 13
DIČ/Tax No.: CZ 48 11 70 13
Obchodní rejstřík/Commercial register:
Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14203

Nexia AP

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo:	Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 17652
IČO:	241 81 790
DIČ:	CZ24181790
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s. při výkonu funkce zastoupená Ing. Petrem Janouškem nebo Ing. Ondřejem Horákem
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. leden 2017 až 31. prosinec 2017
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	nexiaprague@nexiaprague.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959
Odpovědný manažer:	Ing. Pavel Hejný
Evidenční číslo auditora:	č. 2408

Nexia AP

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky (dále „účetní závěrka") obchodní společnosti BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. (dále „účetní jednotka") sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2017, z výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017 a přílohy k těmto výkazům, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace obchodní společnosti BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. k 31.12.2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Účetní jednotka v souladu s ustanovením § 22b odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví nevyhotovila výroční zprávu.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

- Správné vykázání v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

  Účetní jednotka druhým rokem sestavuje individuální účetní závěrku na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS"). Námi provedené auditorské postupy byly mimo jiné zaměřeny na klasifikaci jednotlivých složek aktiv, závazků, vlastního kapitálu, nákladů a výnosů v souladu s IFRS a na dostatečné zveřejnění informací v Komentáři k individuální účetní závěrce v souladu s požadavky IFRS.

- Transakce se spřízněnými stranami a podnikové kombinace pod společným ovládáním

  Účetní jednotka kooperuje s obchodními společnostmi, které jsou pod společným ovládáním. S rozhodným dnem 1.1.2017 proběhla fúze sloučením účetní jednotky s dalšími dvěma jí ovládanými účetními jednotkami, přičemž nástupnickou společností byla účetní jednotka.

  Námi provedené auditorské postupy byly zaměřeny na identifikaci transakcí se spřízněnými stranami a posouzení jejich správného vykázání, resp. zveřejnění v přiložené účetní závěrce a vyloučení transakcí mezi zúčastněnými společnostmi na výše uvedené fúzi s rozhodným dnem 1.1.2017.

Nexia AP

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

Jak je uvedeno v odstavci Jiné skutečnosti této zprávy, účetní jednotka nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a

pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 30. 11. 2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 16. 4. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

V Praze dne 16. dubna 2017

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: 1959
NEXIA AP a.s.
evidenční číslo auditorské společnosti: 096

BEMETT

nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

Individuální účetní závěrka

sestavená k a za rok končící 31. prosince 2017

Obsah účetní závěrky

Individuální výkaz finanční situace 75

Individuální výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku 76

Individuální výkaz peněžních toků 77

Individuální výkaz změn vlastního kapitálu 78

1 Obecné informace 79

2 Podstatná účetní pravidla 79

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení 79
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty 82
2.3 Investice v dceřiných společnostech 82
2.4 Podnikové kombinace pod společným ovládáním 83
2.5 Investice do nemovitostí 83
2.6 Zásoby 83
2.7 Výpůjční náklady 83
2.8 Leasingy (nájem a pronájem) 84
2.9 Finanční aktiva 84
2.10 Finanční závazky 85
2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál 85
2.12 Dividendy 85
2.13 Rezervy 85
2.14 Uznání výnosů 86
2.15 Zaměstnanecké požitky 86
2.16 Finanční výnosy a finanční náklady 86
2.17 Daně ze zisku 86
2.18 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků 87

3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech 88

3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel 88
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech 88

4 Provozní segmenty 89

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům 90

5.1 Investice do nemovitostí 90
5.2 Finanční investice v dceřiných společnostech 90
5.3 Pohledávky z poskytnutých půjček 91
5.4 Zásoby 91
5.5 Obchodní a jiné pohledávky 92
5.6 Peníze a nepeněžní transakce 92
5.7 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky 93
5.8 Nebankovní půjčky 93
5.9 Obchodní a jiné závazky 95
5.10 Tržby 95
5.11 Ostatní výnosy 95
5.12 Náklady k tržbám / Správní, odbytové a všeobecné náklady 95
5.13 Osobní náklady 96
5.14 Operativní leasing 96
5.15 Úrokové výnosy 96
5.16 Finanční náklady 96
5.17 Daně ze zisku 96

6 Transakce se spřízněnými stranami 98

6.1 Osoba ovládající 98

6.2 Fúze sloučením dceřiných společností 98
6.3 Transakce se spřízněnými stranami 99
6.4 Odměny klíčového vedení 99
7 Řízení finančního rizika 100
7.1 Kategorie finančních nástrojů 100
7.2 Úvěrové riziko 100
7.3 Úrokové riziko 101
7.4 Riziko likvidity 101
7.5 Sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů 101
7.6 Řízení kapitálu 102
8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky 102
9 Události po rozvahovém dni 102
10 Schválení účetní závěrky 102

Individuální výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2017	31/12/2016
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	5.1	2 775	3 755
Investice v dceřiných společnostech	5.2	11 195	65 390
Pohledávky z poskytnutých půjček	5.3	113 820	8 000
Odložená daňová pohledávka	5.17	99	-
Dlouhodobá aktiva celkem		**127 889**	**77 145**
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	5.4	425 397	355 154
Obchodní a jiné pohledávky	5.5	4 688	7 449
Pohledávky z poskytnutých půjček	5.3	138	86
Náklady příštích období		19	68
Peníze	5.6	85 593	120 887
Krátkodobá aktiva celkem		**515 835**	**483 644**
Aktiva celkem		**643 724**	**560 789**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	5.7	50 000	50 000
Nerozdělené výsledky	5.7	138 979	118 344
Vlastní kapitál celkem		**188 979**	**168 344**
Dlouhodobé závazky			
Závazek za ovládající společností	5.8	1 026	-
Krátkodobé závazky			
Přijaté zálohy	5.10	340 995	250 325
Obchodní a jiné závazky	5.9	54 744	74 482
Závazky z titulu splatné daně		730	3 238
Závazky z přiznaných dividend	6.3	57 250	64 400
Krátkodobé závazky celkem		**453 719**	**392 445**
Závazky celkem		**454 745**	**392 445**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**643 724**	**560 789**

Individuální výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Tržby	5.10	327 087	490 665
Náklady k tržbám	5.12	-222 796	-358 316
Marže		**104 291**	**132 349**
Ostatní výnosy	5.11	-	5 191
Správní, odbytové a všeobecné náklady	5.12	-30 629	-14 978
Úrokové výnosy	5.15	3 164	61
Finanční náklady	5.16	-532	-576
Zisk před zdaněním		**76 294**	**122 047**
Daň ze zisku	5.17	-4 258	-5 670
Zisk po zdanění za rok		**72 036**	**116 377**
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		**72 036**	**116 377**

Individuální výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za rok		72 036	116 377
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.13	4 258	5 670
Odpisy	5.1	137	107
Úrokové výnosy	5.12	-3 164	-61
Úrokové náklady		487	431
Ztráta z vyřazení investice do nemovitostí		843	-
Ztráta ze snížení hodnoty finanční investice		475	-
		75 072	122 524
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období		5 909	-3 018
Snížení zásob		-19 432	82 905
Snížení obchodních a jiných závazků		-20 833	-1 638
Zvýšení přijatých záloh		90 670	1 481
		131 386	202 254
Přijaté úroky		-	5
Zaplacené daně ze zisku		-6 865	-1 465
Čisté peníze z provozních činností		**124 521**	**200 794**
Peněžní tok z investičních činností			
Navýšení investic v dceřiných společnostech	5.2	-2 000	-49 660
Peníze nabyté fúzí	6.2	939	37 981
Poskytnuté půjčky	6.3	-101 640	-
Splátky poskytnutých půjček	6.3	36	-
Čisté peníze použité v investiční činnosti		**-102 665**	**-11 679**
Peněžní toky z financování			
Splátky úvěrů a půjček	5.8	-	-80 808
Přijaté úvěry a půjčky	5.8	-	7 458
Placené úroky		-	-430
Placené dividendy	6.3	-57 000	-15 450
Srážková daň z přiznaných dividend	6.3	-150	-90
Čisté peníze použité ve financování		**-57 150**	**-89 320**
Čisté zvýšení (snížení) peněz		**-35 294**	**99 795**
Peníze na počátku roku		120 887	21 092
Peníze na konci roku		**85 593**	**120 887**
z toho peníze nedisponibilní pro Fond (viz 5.6)		1 315	1 309

Individuální výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2016	**50 000**	**39 734**	**89 734**
Změny v roce 2016			
Fúze pod společným ovládáním (část 6.2)	-	-7 767	-7 767
Přiznané dividendy (část 6.3)	-	-30 000	-30 000
Celkový úplný výsledek	-	116 377	116 377
Zůstatek k 31/12/2016	**50 000**	**118 344**	**168 344**
Změny v roce 2017			
Fúze pod společným ovládáním (část 6.2)	-	-1 401	-1 401
Přiznané dividendy (část 6.3)	-	-50 000	-50 000
Celkový úplný výsledek	-	72 036	72 036
Zůstatek k 31/12/2017	**50 000**	**138 979**	**138 979**

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

Společnost BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Fond") se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5, Česká republika, byla založena podle zakladatelské listiny ze dne 9. 3. 2011, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 15. 11. 2011. Povolení k činnosti investičního fondu bylo udělené Fondu dne 9. 11. 2011 Českou národní bankou. Ke dni 19. 10. 2015 bylo zahájeno obchodování s akciemi Fondu na evropském regulovaném trhu (Burza cenných papírů Praha, a.s.).

Předmět podnikání Fondu spočívá v činnosti kolektivního investování, která je vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2011/13036/570 Sp. 2011/1869/571 ze dne 9. 11. 2011. V souladu se svým statutem investoval Fond do aktiv na území České republiky: pozemky, výstavba bytových domů, výstavba rodinných domů. Obchodní činnost Fondu tak spočívá v pořízení nemovitostí – pozemků, zajištění a realizaci výstavby bytových domů nebo rodinných domů a v jejich následném prodeji.

Obhospodařování majetku Fondu je svěřeno společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8.

Fond sestavuje k 31. 12. 2017, resp. za rok 2017 taktéž konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. Tato individuální účetní závěrka Fondu je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví.

2 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení individuální účetní závěrky jsou přiblížena v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění finančních nástrojů, jejich pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 3.2.

<u>Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem</u>

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. ledna 2017 a které s výjimkou první novelizace s dopadem na zveřejnění neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2016:

- Novelizace IAS 7 *Výkaz peněžních toků* nazvaná *„Disclosure Initiative"* požaduje zveřejnit souhrnné informace o dluzích společností a jejich přehledném vývoji mezi počátečním a konečném zůstatku. Fond zahrnul do zveřejnění novou tabulku zobrazující sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku celkových dluhů.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *„Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses"* vyjasňuje výpočet a uznání odložené daňové pohledávky u nerealizovaných ztrát z finančních aktiv. Fond nevykazuje žádná taková aktiva, na něž by se novelizace vztahovala.
- Novelizace IFRS 12 *Zveřejnění účastí v jiných jednotkách* plynoucí z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016* vyjasňuje, že účetní jednotka nemusí zveřejnit sumarizované finanční informace týkající se jejích účastí v dceřiných,

přidružených a společných jednotkách, pokud ty jsou klasifikovány jako držené k prodeji (nebo zahrnuty do vyřazovaný skupin takto klasifikovaných). Toto je přitom jediný ústupek z požadavků na zveřejnění obsažených v IFRS 12 pro takovéto účasti.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválením této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky.

Novelizace IFRS s účinností od 1. ledna 2018

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* vydaný v květnu 2014 přináší komplexní rámec pro zachycení a ocenění výnosů. Standard plně nahrazuje IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a IFRIC 13 *Zákaznické věrnostní programy*.

  Základní princip IFRS 15 spočívá v posouzení 5ti krokového modelu pro zachycení výnosů: (i) identifikace smlouvy se zákazníkem, (ii) identifikace povinností plnit vyplývající ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny, (iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinností plnit – buď v čase nebo k určitému okamžiku. Dle IFRS 15 je výnos uznán v okamžiku, kdy dochází k převodu ovládání na zákazníka. Z IFRS 15 vyplývají rozšířené požadavky na zveřejnění.

  Fond uznává výnosy z prodeje bytových jednotek a rodinných domů v rozsahu IAS 18, nikoliv v rozsahu smluv o zhotovení dle IAS 11. Výnosy jsou v současnosti uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku, kdy je nemovitost převedena na zákazníka, resp. dojde k převodu ovládání k nemovitosti. Na základě vhodné analýzy nových požadavků a dosavadních pravidel nejsou očekávány zásadní změny ve výkaznictví Fondu v důsledku použití IFRS 15 od 1/1/2018. Výjimkou bude zveřejnění, které se rozšíří o nově požadované informace.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v červnu 2014 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Standard plně nahrazuje IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování.*

  Klasifikace – Finanční aktiva

  IFRS 9 obsahuje novou klasifikaci finančních aktiv a související přístup k jejich oceňování, který reflektuje model řízení finančních aktiv. IFRS 9 principiálně obsahuje tři kategorie finančních aktiv: finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou, finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou skrz výsledek hospodaření. IFRS 9 ruší kategorie držená do splatnosti, půjčky a pohledávky a připravená k prodeji.

  S ohledem na portfolio finančních aktiv vykazovaných k 31/12/2017 a podnikatelskou činnosti Fondu není očekáván zásadní dopad IFRS 9 na výkaznictví Fondu k 1/1/2018. Fond nevykazuje žádná finanční aktiva v majetkových (vyjma majetkových účastí v dceřiných společnostech, která je mimo rozsah IFRS 9) nebo dluhových cenných papírech, která by byla oceňována reálnou hodnotou. Všechna finanční aktiva prezentovaná k 31/12/2017 jsou v dosavadní kategorii „Půjčky a pohledávky", jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou za použití efektivní úrokové míry a od 1/1/2018 budou tyto finanční aktiva klasifikována do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou" dle IFRS 9.

  Snížení hodnoty finančních aktiv

  IFRS 9 nahrazuje model uskutečněných ztrát používaný dle IAS 39 model očekávaných ztrát (ECL). Nový model se týká finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, případně finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek s výjimkou majetkových nástrojů. Dle IFRS 9 musí být ztráta ze znehodnocení být stanovena buď jako 12ti měsíční očekávaná ztráta nebo jako celoživotní očekávaná ztráta. Přístup uvažující celoživotní očekávanou ztrátu se použije tehdy, pokud úvěrové riziko finančního aktiva k rozvahovému dni vzroste významně od jeho prvotního zachycení. Dále se celoživotní očekávaná ztráta použije vždy na obchodní pohledávky.

  Všechna finanční aktiva vykazovaná k 31/12/2017 jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou a jedná se o obchodní pohledávky, poskytnuté půjčky a peněžní prostředky. Na obchodní pohledávky bude Fond aplikovat přístup celoživotní očekávané ztráty, zatímco na poskytnuté půjčky a peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Fond předpokládá růst ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv v důsledku přijetí IFRS 9, avšak z analýzy úvěrových ztrát

obchodních pohledávek za poslední tři roky, hodnota skutečně odepsaných pohledávek je nevýznamná ve vztahu k realizovaným tržbám a neuhrazenému zůstatku. Vyšší znehodnocení je zachyceno v roce 2017, které se však netýká obchodních pohledávek, ale zejména odpisu poskytnutých záloh a kauce. Úvěrové riziko klientů je výrazně sníženo skutečností, že klienti platí zálohové platby před vlastním prodejem. Pohledávky z poskytnutých půjček se týkají pouze spřízněných stran, zejména sesterské společnosti a splacení půjčky je garantováno mateřskou společností. Dopad přijetí IFRS 9 k 1/1/2018 by měl být nevýznamný a neměl by zásadně snížit výsledky a finanční situaci Fondu prezentovanou v účetní závěrce.

Peníze jsou drženy u banky – Československá obchodní banka, a.s. – s ratingem „A" od S&P s pozitivním výhledem, který byl stanoven na podzim 2017. Fond posoudil možné znehodnocení peněžních prostředků uložených u banky za velmi nízké s ohledem na publikované posouzení úvěrového rizika externími agenturami. Proto použití IFRS 9 nebude mít žádný dopad na znehodnocení peněžních prostředků k 1/1/2018.

Klasifikace – Finanční závazky

IFRS 9 přebírá dosavadní požadavky IAS 39 týkající se klasifikace a oceňování finančních závazků s výjimkou dopadu části přecenění reálné hodnoty závazků do ostatního úplného výsledku z titulu změny úvěrového rizika dlužníka.

Fond nevykazuje žádné závazky v ocenění reálnou hodnotou, a proto použití IFRS 9 k 1/1/2018 nepovede k žádné změně ve výkaznictví.

Zajišťovací účetnictví

Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví ve své účetní závěrce, a proto není očekáván žádný dopad přijetí IFRS 9 na zobrazení finanční situace a výkonnosti.

Přechod na IFRS 9

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 budou obecně aplikovány retrospektivně, avšak Fond využije možnost nepřepracovávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. Případné rozdíly v účetních hodnotách finančních aktiv a finančních závazků vyplývající z prvního použití IFRS 9 budou zachyceny v nerozdělených výsledcích k 1/1/2018. Stejně tak model řízení finančních aktiv bude zvolen dle stavu, který existuje k datu prvního použití IFRS 9, tj. k 1/1/2018.

- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná *„Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions"*. Fond nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Fondu.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Consideration*, která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Fond v současnosti nevykazuje žádné cizoměnové transakce, proto není očekáván žádný dopad do účetní závěrky Fondu a pro zachycení případných nových transakcí bude zohledněna úprava vyplývající z novelizace.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 40 *Investice do nemovitostí* s označením *„Transfers of investment property"*, která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečně ke změně užívání nemovitosti. Fond vykazuje nevýznamný objem investic do nemovitostí, a pokud by došlo ke změně jejich užívání, bude zohledněna novelizovaná úprava při zachycení případného převodu z kategorie.
- V prosinci 2016 byly v rámci *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016 vydány* novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* a IAS 28 *Investice v přidružených a společných jednotkách*. Novelizace IAS 28 se týká jednotek rizikového kapitálu, mezi něž Fond nespadá, a proto se příslušná novelizace Fondu netýká. Novelizace IFRS 1 pouze maže krátkodobou výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace nebude mít dopad na výkaznictví Fondu.

Novelizace IFRS s účinností pozdější než k 1. lednu 2018

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. IFRS 16 nahrazuje IAS 17 a poskytuje komplexní model upravující identifikaci leasingových smluv a jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce nájemce a pronajímatele. Zásadní změny přitom přináší pro nájemce, který nově nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv nebo smluv, které se týkají aktiv v malých hodnot) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. IFRS 16 u nájemce zavádí koncept tzv. práva k užívání, které je aktivem po odhadovanou dobu trvání leasingového kontraktu. Pronajímatel bude však nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako je tomu v současnosti dle IAS 17. V účetním výkaznictví pronajímatele tak ke změnám nedojde.

  Očekávaný dopad přijetí IFRS 16 do výkaznictví Fondu by měl být zanedbatelný, neboť Fond využívá minimum aktiv na operativní leasing jako nájemce v současnosti a žádný leasing není klasifikován jako finanční leasing. Vedení Fondu neočekává v dohledné době změnu ve způsobu financování a využívání aktiv, a proto dopad IFRS 16 bude na výsledky a finanční situaci Fondu prezentovanou v účetní závěrce minimální. Fond je také pronajímatelem a vykazuje několik investic do nemovitostí a související výnosy z pronájmu (operativního leasingu). IFRS 16 zde nepřinese žádnou změnu.

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejní) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak její finanční situaci a výkonnost neovlivní.

- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu bude vyhodnocovat dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a zváží, zdali existují situaci, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. V současnosti po prvotní analýze nových pravidel nejsou zásadní změny očekávány.

2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Fondu, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

2.3 Investice v dceřiných společnostech

Investice v dceřiných společnostech se oceňují ve výši pořizovacích nákladů a jsou posuzovány pro případné znehodnocení. Pokud je zpětně získatelná částka investice odhadována ve výši nižší než činí pořizovací náklady, je zachycena ztráta ze snížení hodnoty ve výsledku hospodaření.

Jako indikátor znehodnocení Fond posuzuje jednak, zdali účetní hodnota investice výrazně nepoklesla pod hodnotu vlastního kapitálu dceřiné společnosti, současně záměr Fondu pokračovat ve stavebním projektu, jehož realizace probíhá v samostatné dceřiné společnosti. Znehodnocení je obecně posuzováno na bázi výpočtu současné hodnoty čistých budoucích peněžních toků generovaných z majetkového podílu v dceřiné společnosti.

2.4 Podnikové kombinace pod společným ovládáním

Podniková kombinace pod společným ovládáním označuje transakci mezi podniky, při níž fakticky nedochází ke změně nejvyššího ovládání, ale jde pouze o určitou podobu restrukturalizace samostatných společností v rámci skupiny. Mezi tyto transakce patří např. fúze mateřské a dceřiné společnosti, fúze dceřiných společností, akvizice dceřiné společnosti z jiné skupiny, ale stále pod stejným nejvyšším ovládáním apod.

Pořízení čistých aktiv v podnikové kombinaci pod společným ovládáním není zachyceno použitím metody akvizice, ale jsou převzata čistá aktiva nabývané společnosti v účetních hodnotách a rozdílu mezi pořizovací cenou, případně účetní hodnotou držené investice a účetní hodnotou čistých aktiv je vyčíslen přímý dopad do vlastního kapitálu Fondu bez uznání goodwilu resp. zisku z výhodné koupě.

2.5 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí oceňují ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky a případné snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a vedlejší náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti.

Odpisy jsou kalkulovány lineární metodou s uvážením odhadu celkové doby použitelnosti jednotlivých položek. Doba použitelnosti jednotlivých aktiv, případné zbytkové hodnoty a metody odpisování jsou na konci každého roku přehodnocovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem na vykazovanou finanční situaci a výkonnost Fondu. Doba použitelnosti odhadovaná pro nemovitosti je v rozsahu 30 let.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých položek zajišťují splnění očekávané doby použitelnosti, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Pořizovací náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých položek jsou aktivovány a následně odpisovány, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomický prospěch, převyšující původně odhadovanou výkonnost existujícího aktiva, poplyne Fondu.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena. Pokud přestane platit naplnění investice do nemovitostí, může být nemovitost reklasifikována do kategorie pozemky, budovy a zařízení (k počátku vlastního užívání) nebo do zásob (je-li záměr určité rekonstrukce s cílem prodeje nemovitosti).

2.6 Zásoby

Nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji jsou oceňovány na principu nižší částky z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty, kterou je odhad prodejní ceny v běžných obchodních podmínkách snížený o odhad nákladů na dokončení a nákladů na uskutečnění prodeje. Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji.

Pořízení nemovitostí (zejména pozemků určených k výstavbě) je zachyceno kompletně k okamžiku převodu právního vlastnictví. V případě úhrady zálohy na nákup pozemku je její výše zahrnuta taktéž do zásob pod položku Pozemky určené k výstavbě.

K vyčíslení výše pořizovacích nákladů a pro následné vyřazení zásob Fond využívá individuální položkové ocenění.

2.7 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva (včetně zásob), což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich

zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

2.8 Leasingy (nájem a pronájem)

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky jsou Fondem posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převádí všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, je leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jedná o operativní leasing.

Fond jako nájemce

Fond neuzavřel v minulosti v postavení nájemce žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing.

Nájemné u operativních leasingů je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasing jsou zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem je zachyceno v období, ve kterém vznikne.

Fond jako pronajímatel

Fond neuzavřel v minulosti v postavení pronajímatele žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing.

Jako pronajímatel v operativním leasingu Fond vystupuje u pronájmu nebytových prostor (nemovitostí), které jsou prezentovány jako investice do nemovitostí. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Výnosy jsou případně sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

2.9 Finanční aktiva

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv Fond prezentuje dlouhodobě kategorii "Úvěry a pohledávky" zahrnující obchodní pohledávky a peněžní prostředky, případně poskytnuté půjčky.

Obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv zhoršení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Poskytnuté půjčky

Fond zachytí poskytnutou půjčku k datu jejího poskytnutí v reálné hodnotě upravené o případné transakční náklady vzniklé v souvislosti s jejím poskytnutím. Následně jsou poskytnuté půjčky oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné znehodnocení nastanou-li pochybnosti o jejich zpětné návratnosti.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Kategorie finančních aktiv označená jako "Úvěry a pohledávky" zahrnuje pro účely zveřejnění informací o finančních rizicích a jejich řízení také peníze a peněžní ekvivalenty. Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

Snížení hodnoty finanční aktiv

Fond ke každému rozvahovému dni zjišťuje, zdali u pohledávek (obchodních i poskytnutých půjček) nedošlo k naplnění některého z indikátorů snížení hodnoty. Podle nich došlo ke zhoršení pohledávky, pokud existuje objektivní důkaz zhoršující výhled na budoucí peněžní toky, které by měl Fond získat. Objektivními důkazy přitom může být:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Účetní hodnota obchodních pohledávek je snížena prostřednictvím opravných položek, zatímco účetní hodnota jiných pohledávek a poskytnutých půjček je snížena přímo. Pokud je obchodní pohledávka označena za nedobytnou, je její hodnota zúčtována proti opravným položkám. Změny ve výši opravných položek jsou zachyceny ve výsledku hospodaření jako součást „Správních, odbytových a všeobecných nákladů".

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

2.10 Finanční závazky

S ohledem na klasifikaci finančních závazků Fond prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, závazky vůči vlastníkům z titulu přiznaných dividend a případně přijaté půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváženy jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Všechny doposud emitované akcie Fondu jsou kmenovými akciemi a jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje.

2.12 Dividendy

Dividendy jsou zachyceny jako závazek v okamžiku, kdy je rozhodnuto o jejich vyplacení a Fondu vzniká povinnost ve stanoveném časovém období dividendy vyplatit. Současně dochází ke snížení vlastního kapitálu Fondu.

2.13 Rezervy

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud Fond důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvážena všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časového hodnoty peněz a specifická rizika závazku.

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se náhrada nebo nárok na náhradu (pohledávka) až tehdy, když je prakticky jisté, že Fond náhradu obdrží, pokud vypořádá závazek, a částka nároku je spolehlivě ocenitelná.

2.14 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

Výnosy z prodeje bytových jednotek a rodinných řadových domů

Výnosy z prodeje nemovitostí, které jsou výsledkem výstavby, jsou uznány ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku v okamžiku, kdy podstatné riziko a prospěch spojený s vlastnictvím nemovitosti je převedeno na kupujícího. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

Výnosy z poskytovaných služeb

Fond poskytuje služby související s výstavbou a prodejem bytových jednotek a rodinných řadových domů. Jedná se většinou o zprostředkování nástrojů financování pro klienty, kdy Fondu náleží provize. Výnosy jsou zachyceny ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku dle stupně dokončení služby, což je u poskytovaných služeb k okamžiku dokončení, resp. uskutečnění služby.

2.15 Zaměstnanecké požitky

Závazky z titulu mezd jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Fondu své služby. Současně je zaúčtován zaměstnanecký požitek jako náklad snižující výsledek hospodaření. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce přislíbené platby.

2.16 Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy a náklady Fondu zahrnují úrokové výnosy, úrokové náklady, případné kurzové zisky a ztráty a bankovní poplatky.

Úrokové výnosy / náklady jsou uznány v čase a jejich výše je stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

2.17 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinaci, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky,

resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

2.18 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Pro účely sestavení výkazu peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty také bankovní přečerpání ve výši jejich čistých nesplacených zůstatků. Fond za prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpání. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je tak shodné.

Výkaz peněžních toků, v části peněžního toku z provozních činností, byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování. Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů. Placené úroky ve výkazu peněžních toků zahrnují pouze výdaje spojené s neaktivovanými úrokovými náklady. Placené úrokové náklady aktivované do ocenění zásob ve výstavbě jsou součástí změny stavu zásob ve výkazu.

Fond, neboť je investičním fondem, musí mít ustanoveného depozitáře, kterým je Česká spořitelna, a.s.

3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Přijaté zálohy od zákazníků

Fond v průběhu realizace stavebních projektů přijímá zálohy od zákazníků, které jsou odstupňovány dle fáze rozestavěnosti. Vzhledem k tomu, že výstavba nenaplňuje přímo znaky tzv. smluv o zhotovení, jsou přijaté zálohy vykazovány jako závazky až do okamžiku naplnění podmínky pro uznání výnosu. Realizace stavebního projektu a s ním probíhající výstavba však může být delší než jeden rok a některé zálohy jsou tak zúčtovány ze závazků do výnosů v období delším jak 12 měsíců. I přes tento fakt jsou všechny zálohy prezentovány v rámci krátkodobých závazků s ohledem na běžný výrobní cyklus Fondu, který je delší než jeden rok.

Souběžně Fond vykazuje náklady na nedokončenou výstavbu v rámci zásob, tj. krátkodobých aktiv a část zůstatku může být realizována v období delším jak jeden rok.

Podniková kombinace pod společným ovládáním – Fúze Fondu s dceřinými společnostmi

K 1. 1. 2016 došlo k fúzi Fondu sloučením s dceřinými společnostmi – BEMETT Chýně, s.r.o, BEMETT Kolovraty, s.r.o. a BEMETT Za Kostelem, s.r.o. – které v důsledku fúze zanikly a aktiva a závazky jednotlivých dceřiných společností nabyl, resp. převzal Fond. Vzhledem k tomu, že se jedná o tzv. podnikovou kombinaci pod společným ovládáním, při níž nedochází ke změně ovládající společnosti a v IFRS neexistuje konkrétní úprava, Fond postupoval takto:

- čistá aktiva v nabývaných dceřiných společnostech byla převzata v účetních hodnotách a jsou zveřejněna ve větším detailu v části 6.2,
- při transakci nevzniká goodwill, resp. zisk z výhodné koupě;
- rozdíl mezi účetní hodnotou investice v dceřiné společnosti ve výkazu finanční situace Fondu a účetní hodnotou nabývaných čistých aktiv dceřiné společnosti se zachytilo jako přímé snížení (zvýšení) vlastního kapitálu Fondu a je prezentováno samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu.

3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Daně ze zisku

Fond kalkuluje svoji daňovou povinnost dle platné daňové legislativy. Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb, které plynou z platné daňové legislativy, přičemž mohou být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněny, čímž může dojít ke změně výše odložené daně, případně také k jiné výši splatné daně. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Za rok 2017 i 2016 Fond dosáhl zdanitelného zisku a neeviduje žádné nakumulované nevyužité daňové ztráty, proto Fond nebyl nucen diskutovat případné uznání odložené daňové pohledávky.

Doba odpisování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou oceňovány modelem pořizovacích nákladů, tj. ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky a případné znehodnocení po dobu použitelnosti. Fond odhaduje dobu použitelnosti nebytových prostor v délce 30 let a odpisy jsou kalkulovány v rovnoměrné výši. V dalších letech může dojít k přehodnocení doby použitelnosti, což může mít za následek úpravy ve výpočtu budoucích odpisů.

Opravné položky k pohledávkám

Obchodní pohledávky jsou každoročně hodnoceny na případné snížení a existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků, dochází k zaúčtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření. Ačkoliv za prezentovaná období jsou opravné položky zachyceny, jde pro Fond o zanedbatelné riziko, neboť prodejní ceny jsou hrazeny z velké části v zálohových platbách před uskutečněním prodeje.

4 Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá ve výstavbě nemovitostí na území ČR a z pohledu segmentace působí Fond jako jediný provozní segment. Proto informace poskytnuté dále v účetní závěrce je třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v kontextu použití IFRS 8.

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Investice do nemovitostí

Fond eviduje několik nebytových prostorů a objektů jako investice do nemovitostí. Jde o nemovitosti související s dřívějšími projekty, které si Fond ponechal ve svém majetku a pronajímá je, případně pouze drží pro budoucí pronájem nebo prodej, nikoliv však pro vlastní využití.

v tis. Kč	Nebytové prostory
Pořizovací náklady	
Zůstatek k 1/1/2016	3 230
přírůstky	872
Zůstatek k 31/12/2016	**4 102**
vyřazení	-872
Zůstatek k 31/12/2017	**3 230**
Oprávky	
Zůstatek k 1/1/2016	**-240**
odpisy	-107
Zůstatek k 31/12/2016	**-347**
odpisy	-137
vyřazení	29
Zůstatek k 31/12/2017	**-455**
Účetní hodnota	
Zůstatek k 31/12/2016	3 755
Zůstatek k 31/12/2017	**2 775**

Investice do nemovitostí jsou oceňovány modelem pořizovacích nákladů, neboť jde o vedlejší aktivitu i s relativně nevýznamným dopadem na finanční situaci a výsledky Fondu. Vzhledem ke skutečnosti, že držené nemovitosti byly pořízeny v nedávné minulosti (rok 2013 a přírůstek v roce 2016) vůči rozvahovému dni, lze uvažovat jejich reálnou hodnotu blízko úrovni pořizovacích nákladů.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznal Fond ve výsledku hospodaření nájemné ve výši 60 tis. Kč (2016: 100 tis. Kč), které je prezentováno jako součást tržeb ve výkazu výsledku hospodaření. Přímé provozní náklady jsou vzhledem k rozsahu této aktivity v zanedbatelné výši. Odpisy jsou zahrnuty ve výkazu výsledku hospodaření do položky „Náklady k tržbám".

Fond není nijak omezen ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmů investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Fondu na další investice do těchto nemovitostí.

5.2 Finanční investice v dceřiných společnostech

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
BEMETT Buštěhrad s.r.o. (do 3/2017 BEMETT Jinonice, s.r.o.)	-	14 610
BEMETT U Potoka, s.r.o.	-	41 110
Radlická vyhlídka, s.r.o.	11 100	9 300
BEMETT Jesenice s.r.o. (do 3/2017 BEMETT Mirešická, s.r.o.)	95	370
Finanční investice v dceřiných společnostech celkem	**11 195**	**65 390**

Finanční investice jsou oceněny ve výši pořizovacích nákladů, resp. vkladů učiněných ve prospěch vlastního kapitálu dceřiných společností snížených o případné ztráty ze znehodnocení aktiv. Všechny společnosti s výjimkou společnosti Radlická vyhlídka, s.r.o. jsou založenými dceřinými společnostmi pro realizaci stavebních projektů a mají své sídlo i obchodní aktivitu v ČR. Radlická vyhlídka, s.r.o. byla pořízena na počátku roku 2015 v rámci podnikové kombinace pod společným ovládáním. Ve všech společnostech držel / drží Fond 100 % majetkový podíl.

K 1. 1. 2017 byly dceřiné společnosti – BEMETT Buštěhrad, s.r.o. a BEMETT U Potoka, s.r.o. sloučeny s Fondem a sami právně zanikly. Fond převzal jejich čistá aktiva k počátku roku 2017 a současně odúčtoval do té doby vykazované finanční investice. Rozdíl je zachycen jako přímá úprava vlastního kapitálu Fondu. Detaily této transakce jsou v části 6.2.

U dceřiné společnosti BEMETT Jesenice s.r.o. došlo v roce 2017 k navýšení hodnoty investice o dodatečný vklad 200 tis. Kč na 570 tis. Kč, avšak s ohledem na skutečnost, že ve společnosti zatím neprobíhají žádné činnosti, realizace projektů čeká na schválení územního plánu, bylo rozhodnuto o snížení hodnoty této investice k 31. 12. 2017 na hodnotu odpovídající výši vlastního kapitálu dceřiné společnosti, tj. 95 tis. Kč, která odpovídá hodnotě vlastního kapitálu dceřiné společnosti. Fond do výsledku hospodaření za rok 2017 uznal ztrátu ze snížení hodnoty ve výši 475 tis. Kč.

5.3 Pohledávky z poskytnutých půjček

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
BEMETT Vinoř s.r.o. – jistina	101 640	-
BEMETT Vinoř s.r.o. – naběhlé a nezaplacené úroky	3 105	-
Radlická vyhlídka s.r.o. – jistina	8 000	8 000
Radlická vyhlídka s.r.o. – naběhlé a nezaplacené úroky	112	-
Ostatní nespřízněné půjčky – dlouhodobě splatná část	963	-
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	**113 820**	**8 000**
BEMETT Jesenice s.r.o. - jistina	30	30
Radlická vyhlídka s.r.o. – naběhlé a nezaplacené úroky	-	56
Ostatní nespřízněné půjčky – krátkodobě splatná část	108	-
Krátkodobé poskytnuté půjčky	**138**	**86**
Poskytnuté půjčky včetně naběhlých nezaplacených úroků celkem	**113 958**	**8 086**

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám

V květnu 2017 Fond poskytl své sesterské společnosti BEMETT Vinoř, s.r.o. půjčku na pořízení pozemku ve výši 101 640 tis. Kč se splatností nejpozději do 31. 12. 2026. Úvěr je úročen fixní sazbou 5 % p.a. a úroky jsou splatné společně s jistinou. Za rok 2017 činí úrokové výnosy 3 105 tis. Kč. Úvěr je zaručen mateřskou společností dlužníka BEMETT a.s., která je též mateřskou společností Fondu.

V červenci 2016 Fond poskytl půjčku nekonsolidované dceřiné společnosti BEMETT Jesenice, s.r.o. (do 3/2017 BEMETT Mirešická, s.r.o.) ve výši 30 tis. Kč, která je splatná dle aktuálních smluvních podmínek do 31. 12. 2018 a je úročena úrokovou sazbou ve výši 0,7 % p.a. Za rok 2017 byly zachyceny ve výsledku hospodaření úrokové výnosy v zanedbatelné výši.

V prosinci 2015 Fond poskytl v důsledku postoupení pohledávky dceřiné společnosti Radlická vyhlídka, s.r.o. půjčku ve výši 8 000 tis. Kč, která je splatná do 31. 12. 2020. Půjčka je úročena úrokovou sazbou 0,7 % p.a. a úrok uznaný jako výnos ve výsledku hospodaření za rok 2017 i 2016 činí 56 tis. Kč. Úrok bude splatný s jistinou a v roce 2017 byl reklasifikován mezi dlouhodobá aktiva.

Půjčky poskytnuté nespřízněným stranám

V září 2017 došlo k prodeji bytové jednotky fyzické osobě formou splátkového prodeje, tj. současným poskytnutím půjčky. Půjčka byla poskytnuta ve výši 1 107 tis. Kč, je úročena úrokovou sazbou 0,7 % a je splatná pravidelnými měsíčními splátkami do 31/12/2026 (v roce 2017 byl úvěr snížen o 36 tis. Kč). Úrokové výnosy související s úvěrem za rok 2017 činí 3 tis. Kč. Úvěr je zajištěn prodanou bytovou jednotkou.

5.4 Zásoby

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Pozemky k výstavbě a prodeji	185 334	99 248
Stavby ve výstavbě	81 967	99 046
Stavby dokončené a určené k prodeji	160 096	156 860
Zásoby celkem	**425 397**	**355 154**

Všechny zásoby jsou oceněny na úrovni pořizovacích nákladů.

V roce 2017 Fond uznal ztrátu ze znehodnocení dokončených staveb – nebytových prostor, které byly vyhodnoceny nově jako neprodejné – ve výši 1 142 tis. Kč (2016: 963 tis. Kč). U žádné aktivní položky zásoby, která je ve výstavbě nebo určena pro prodej, nedošlo ke snížení na úroveň čisté realizovatelné hodnoty. Zásoby nefigurují jako nástroj zajištění úvěrů.

V rámci zůstatku zásob – stavby ve výstavbě – je část ve výši 23 548 tis. Kč (2016: 819 tis. Kč), která se vztahuje k projektům, jejichž dokončení je očekáváno až po roce 2018 (resp. 2017 v případě hodnoty k 31. 12. 2016) a z tohoto hlediska jde o dlouhodobý zůstatek zásob.

5.5 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Obchodní pohledávky	6 556	6 055
Opravné položky	-4 306	-1 919
	2 250	4 136
Pohledávky vůči státu	789	16
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	1 649	3 297
Obchodní a jiné pohledávky celkem	**4 688**	**7 449**

Vývoj opravných položek v prezentovaných obdobích:

v tis. Kč	**Rok končící 31/12/2017**	**Rok končící 31/12/2016**
Zůstatek na počátku roku	**-1 919**	**-2 209**
ztráty ze znehodnocení uznané ve výsledku hospodaření	-4 306	-80
odpis pohledávek	1 811	352
zrušení nevyužitých opravných položek	108	18
Zůstatek na konci roku	**-4 306**	**-1 919**

Tvorba nových opravných položek a zrušení nevyužitých opravných položek je zahrnuto ve výsledku hospodaření ve správních, odbytových a všeobecné nákladech.

Analýza stáří obchodních pohledávek, které jsou ke konci účetního období po splatnosti, ale nemají sníženou hodnotu:

v tis. Kč		**31/12/2017**		**31/12/2016**
Pohledávky před splatností		1 684		1 097
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené				
0 - 30 dní	*157*		*2 791*	
30 - 60 dní	*175*		*248*	
60 - 90 dní	*3*		-	
nad 90 dní	*231*		-	
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		566		3 039
Obchodní pohledávky celkem		2 250		4 136

5.6 Peníze a nepeněžní transakce

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem s výjimkou částky ve výši 1 315 tis. Kč (2016: 1 309 tis. Kč), která představuje zůstatky na bankovních účtech Společenství vlastníků jednotek (SVJ) u realizovaných bytových domů. Fond je současně eviduje jako závazky vůči členům SVJ, od nichž peněžní prostředky přicházejí (viz 5.8), a hradí s nimi dodávky a služby poskytované SVJ.

Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze" pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

V roce 2017 došlo k těmto nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevily se ve výkazu peněžních toků:

- Důsledkem fúze Fondu s dceřinými společnostmi došlo ke snížení finančních investic (55 720 tis. Kč) a k převzetí čistých aktiv dceřiných společností (detailní rozbor viz část 6.2).
- Rozhodnutí vyplatit vlastníkům dividendy ve výši 50 000 tis. Kč a k zachycení závazku, který nebyl do konce roku 2017 uhrazen. V průběhu roku 2017 došlo pouze k částečné úhradě dividend schválených k výplatě v roce 2016.
- V září 2017 Fond prodal formou splátkového prodeje bytovou jednotku, čímž de facto poskytl nepeněžní půjčku, která bude splácena postupně do konce roku 2026. Poskytnutí půjčky tak není zobrazeno v investiční činnosti výkazu peněžních toků, ale příjem ze splácení této půjčky ano.

V roce 2016 došlo k několika nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevily se ve výkazu peněžních toků:

- Důsledkem fúze Fondu s dceřinými společnostmi (viz část 6.2) došlo ke snížení finančních investic (67 750 tis. Kč) a poskytnutých půjček (56 367 tis. Kč) bez ekvivalentního nárůstu peněžních prostředků.
- Fúzí Fond získala bankovní úvěr, který byl v průběhu roku 2016 splacen a ve výkazu peněžních toků je zobrazeno pouze splacení, nikoliv jeho celkové načerpání.
- V červnu došlo k rozhodnutí vyplatit dividendy vlastníkům a k zachycení závazku, který nebyl do konce roku 2016 uhrazen. V průběhu 2. pololetí 2016 došlo pouze k částečné úhradě dividendy schválených k výplatě v roce 2015.
- Koncem roku 2016 došlo k navýšení investic do nemovitostí o 872 tis. Kč bez související úhrady závazku.

5.7 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

Fond vykazuje registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 50 000 tis. Kč, který je složen z 500 ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 100 tis. Kč. Všechny akcie emitované Fondem představují kmenové akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu dividend.

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let a z celkové částky byla v minulosti vyčleňována částka tzv. zákonného rezervního fondu, který Fond v minulosti vytvořil rozdělením výsledku hospodaření.

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Zákonný rezervní fond	6 802	6 801
Ostatní složky nerozděleného výsledku	132 171	111 543
Nerozdělené výsledky celkem	**138 973**	**118 344**

5.8 Nebankovní půjčky

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
BEMETT, a.s. – jistina	1 000	-
BEMETT, a.s. – naběhlé a nezaplacené úroky	26	-
Nebankovní půjčky celkem	**1 026**	-

Půjčky od spřízněných stran

V důsledku fúze s dceřinou společností BEMETT Buštěhrad, s.r.o. (viz pozn. 6.2) na Fond přešla výpůjčka vůči mateřské společnosti BEMETT, a.s. v celkové výši 1 000 tis. Kč, k níž se k 31/12/2017 váží naběhlé úroky ve výši 26 tis. Kč. Splatnost půjčky je dle aktuálních smluvních podmínek do konce roku 2020 a je úročena úrokovou sazbou, která vychází ze sazby 1M PRIBOR s navýšením o průměrnou marži z nespřízněných úvěrů. Za rok 2017 dosáhly úrokové náklady celkové výše 26 tis. Kč.

Půjčky od nespřízněných stran

K 1/1/2016 Fond fúzí převzal bankovní úvěr ve výši 49 717 tis. Kč, který dříve čerpala dceřiná společnost BEMETT Kolovraty, s.r.o. Úvěr byl čerpán postupně dle potřeb k úhradě dodavatelských faktur s původní splatností k 31/8/2017. Celkový úvěrový rámec činil 89 400 tis. Kč. Během roku 2016 byl úvěr dodatečným čerpáním navýšen o částku 7 458 tis. Kč a následně předčasně plně splacen. Související peněžní tok je zobrazen ve výkazu peněžních toků v části peněžních toků z financování.

5.9 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Obchodní závazky	53 499	69 165
Závazky vůči členům SVJ	1 245	1 255
Závazky vůči státu	-	4 062
Obchodní a jiné závazky celkem	**54 744**	**74 482**

Obchodní závazky plynou především z titulu stavebních dodávek za subdodavateli.

Fond u některých realizovaných bytových domů spravuje bankovní účty Společenství vlastníků jednotek (SVJ) a zajišťuje úhrady souvisejících závazků. Peněžní prostředky získané na bankovní účty jsou prvotně zachyceny jako závazky vůči členům SVJ a v okamžiku, kdy je realizována dodávka dochází ke snížení závazků vůči členům, vznikají závazky obchodní a při úhradě následně se snižují peněžní prostředky evidované na bankovních účtech SVJ.

5.10 Tržby

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Tržby z prodeje bytových jednotek a řadových rodinných domků	326 004	489 324
Tržby z poskytování souvisejících služeb	1 083	1 341
Tržby celkem	**327 087**	**490 665**

Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky, zejména ve Středočeském kraji, a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

Fond uznává tržby z prodeje v okamžiku uskutečnění prodeje, kdy rizika a prospěch s nemovitostmi jsou převedena na zákazníka. V průběhu výstavby však zákazník platí postupně cenu nemovitosti a všechny obdržené peníze jsou tak zachyceny v rámci krátkodobých závazků jako přijaté zálohy (výnosy příštích období) a jsou ve výkazu finanční situace prezentovány odděleně (2017: 340 995 tis. Kč; 2016: 250 325 tis. Kč).

5.11 Ostatní výnosy

Ostatní výnosy za rok 2016 v celkové výši 5 191 tis. Kč zahrnují zejména smluvní pokuty a penále plynoucí např. z ukončených smluv nebo z pozdějšího plnění. Za rok 2017 nebyl uznán žádný dopad do tzv. ostatních výnosů.

5.12 Náklady k tržbám / Správní, odbytové a všeobecné náklady

Náklady k tržbám představují hodnotu prodaných nemovitostí – bytových jednotek a řadových rodinných domů – ve výši vlastních nákladů na výstavbu prodaných jednotek. Ty tvoří zejména subdodávky od obchodních partnerů, kteří se na realizaci stavebních projektů podílejí. Fond nerealizuje výstavbu vlastními prostředky a vlastní aktivitou, ale nakupuje stavební služby od svých subdodavatelů. Správní a všeobecné náklady zahrnují náklady spojené s řízením a administrativou Fondu (viz část 6.3), služby znalců související s oceňováním nemovitostí, právní a ekonomické služby.

Náklady k tržbám společně se správním, odbytovými a všeobecnými náklady zahrnují následující nákladové druhy:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb včetně dopadu změny stavu	241 520	368 930
Osobní náklady	1 261	2 785
Odpisy	137	107
Snížení hodnoty pohledávek	8 398	290
Snížení hodnoty finanční investice v dceřiné společnosti	475	-
Ztráta z vyřazení investice do nemovitostí	843	-
Ostatní náklady	790	1 182
Náklady vyjma finančních celkem	**253 425**	**373 294**

Snížení hodnoty pohledávek zahrnuje odpis pohledávky – poskytnuté zálohy – ve výši 4 200 tis. Kč, vytvoření opravných položek k pohledávkám ve výši 4 306 tis. Kč a zúčtování nepotřebných dříve vytvořených opravných položek ve výši 108 tis. Kč. K pohledávkám blíže pozn. 5.5.

5.13 Osobní náklady

Fond za prezentované období vykazuje ve výsledku hospodaření dopad pouze krátkodobých zaměstnaneckých požitků (2017: 1 261 tis. Kč; 2016: 2 785 tis. Kč), které vyplývají z pracovních poměrů na základě dohod o provedení práce. Fond nemá žádné kmenové zaměstnance. Fond je řízen mateřskou společností a investiční společností, která je obhospodařovatelem (viz 6.4). Osobní náklady jsou zahrnuty do správních, odbytových a všeobecných nákladů ve výsledku hospodaření.

5.14 Operativní leasing

Fond neeviduje nevypověditelný operativní leasing a nájemní smlouvy, v nichž vystupuje jako nájemce nebo pronajímatel mají zanedbatelný dopad do výsledku hospodaření (část nájemních služeb je od spřízněné společnosti - viz část 6.3; výnosové nájemné je zmíněno u investic do nemovitostí – viz část 5.1).

5.15 Úrokové výnosy

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Úrokové výnosy z poskytnutých půjček (viz část 6.3)	3 164	56
Úrokové výnosy z bankovních vkladů	-	5
Úrokové výnosy celkem	**3 164**	**61**

5.16 Finanční náklady

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Úrokové náklady	487	1 441
Minus: úrokové náklady aktivovány do ocenění zásob	-	-1 011
Úrokové náklady zahrnuté do finančních nákladů	487	430
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	44	146
Finanční náklady celkem	**532**	**576**

Úrokové náklady v roce 2017 plynou z obchodních závazků, u nichž je odložená splatnost a dochází k úvěrování ze strany subdodavatelů. V roce 2016 úrokové náklady plynuly zejména z bankovního úvěru čerpaného za účelem financování výstavby bytových jednotek a rodinných řadových domů. Vzhledem k tomu, výstavba naplňuje vymezení způsobilých aktiv, byly úroky aktivovány do ocenění výstavby a výsledek hospodaření ovlivňují v okamžiku prodeje nemovitostí jako součást nákladů k tržbám.

5.17 Daně ze zisku

<u>Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření</u>

Splatná daň je kalkulována ze zdanitelného zisku, který se vlivem daňově neuznatelných nákladů a výnosů liší od výsledku hospodaření prezentovaného v účetní závěrce. Fond vzhledem ke svému statutu investičního fondu podléhá daňové sazbě 5 %, která je však účinná ode dne zahájení obchodování s akciemi Fondu, což nastalo k 19. 10. 2015.

V tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Splatný daňový náklad za běžné období	4 357	5 670
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-99	-
Celkový daňový náklad	**4 258**	**5 670**

Sesouhlasení celkového daňového nákladu k výsledku hospodaření před zdaněním lze zobrazit následujícím způsobem:

V tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Zisk před zdaněním	76 294	122 047
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	3 815	6 102
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosů)	444	-432
Celkový daňový náklad za běžné období	**4 258**	**5 670**

K 31/12/2017 Fond neeviduje nakumulovanou daňovou ztrátu využitelnou v budoucnu ke snížení daňové povinnosti.

Odložená daň ve výkazu finanční situace

K 31/12/2017 Fond odúčtoval z investic do nemovitostí majetek, u něhož neočekává prodej, ani pronájem (ve výši 843 tis. Kč) a současně odúčtoval ze zásob nebytové jednotky, u nichž je případný prodej také nepravděpodobný (ve výši 1 142 tis. Kč). Je však pravděpodobné, že tyto náklady budou mít v budoucnu daňový benefit ve snížení splatné daně, a proto Fond přistoupil k uznání odložené daňové pohledávky ve výši 99 tis. Kč.

6 Transakce se spřízněnými stranami

6.1 Osoba ovládající

Společnost BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. je ovládána společností BEMETT, a.s., Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5, která vlastní 98 % akcií Fondu. Zbývající 2 % akcií drží společnost SDW INVEST, a.s., která je spřízněnou stranou společnosti BEMETT, a.s. a sídlí na stejné adrese.

V lednu 2017 došlo ke změně akcionářské struktury na úrovni mateřské společnosti Fondu, tj. společnosti BEMETT, a.s. V ní má nově 30 % majetkový podíl společnost SLADEK GROUP a.s., která tak drží jako nový investor ve Fondu majetkový podíl ve výši 29,4 %. V postavení nejvyšší ovládající osoby je oproti předcházejícím rokům pouze paní Emílie Vaclavíková, která vlastní 75% podíl ve společnosti BEMETT, a.s. a 100% podíl ve společnosti SDW INVEST, a.s. skrz 100 % ovládanou společnost KARLŠTEJN INVEST, a.s.

6.2 Fúze sloučením dceřiných společností

K 1. 1. 2017 byly dceřiné společnosti – BEMETT Buštěhrad, s.r.o. a BEMETT U Potoka, s.r.o. sloučeny s Fondem a samy právně zanikly. Fond převzal níže identifikovaná čistá aktiva, zrušil související majetkové účasti a vyplývající rozdíl zúčtoval jako přímou úprava vlastního kapitálu (nerozdělených výsledků):

v tis. Kč	BEMETT Buštěhrad, s.r.o.	BEMETT U Potoka, s.r.o.	Celkem
Zásoby	10 396	40 414	50 810
Obchodní a jiné pohledávky	4 200	6	4 206
Peníze	673	266	939
Krátkodobá aktiva celkem	**15 269**	**40 686**	**55 955**
Obchodní a jiné závazky	-126	-510	-636
Úvěry a půjčky	-1 000	-	-1 000
Závazky celkem	-1 126	-510	-1 636
Čistá aktiva převzatá ke dni fúze – k 1/1/2017	**14 143**	**40 176**	**54 319**
Finanční investice k 1/1/2017 ve Fondu	14 610	41 110	55 720
Ztráta zachycená jako přímé snížení vlastního kapitálu k 1/1/2017	-	-	**-1 401**

K 1. 1. 2016 byly dceřiné společnosti – BEMETT Chýně, s.r.o., BEMETT Kolovraty, s.r.o. a BEMETT Za Kostelem, s.r.o. sloučeny s Fondem a samy právně zanikly. Fond převzal níže identifikovaná čistá aktiva, zrušil související majetkové účasti a vyplývající rozdíl zúčtoval jako přímou úprava vlastního kapitálu (nerozdělených výsledků):

v tis. Kč	BEMETT Chýně, s.r.o.	BEMETT Kolovraty, s.r.o.	BEMETT Za Kostelem, s.r.o.	Celkem
Zásoby	65 442	123 219	88 052	276 713
Obchodní a jiné pohledávky	613	207	1 080	1 900
Peníze	2 656	14 566	20 759	37 981
Krátkodobá aktiva celkem	**68 711**	**137 992**	**109 891**	**316 594**
Úvěry a půjčky	-	-49 717	-	-49 717
Dlouhodobé závazky celkem	**-**	**-49 717**	**-**	**-49 717**
Obchodní a jiné závazky	-14 208	-7 683	-29 981	-51 872
Úvěry a půjčky	-24 028	-1	-32 337	-56 366
Přijaté zálohy od zákazníků	-23 094	-25 859	-49 703	-98 656
Krátkodobé závazky celkem	**-61 330**	**-33 543**	**-112 021**	**-206 894**
Čistá aktiva převzatá ke dni fúze – k 1/1/2016	**7 381**	**54 732**	**-2 130**	**59 983**
Finanční investice k 1/1/2016 ve Fondu	5 950	60 700	1 100	67 750
Ztráta zachycená jako přímé snížení vlastního kapitálu k 1/1/2016	-	-	-	**-7 767**

Vzhledem k tomu, že fúze Fondu s dceřinými společnostmi je podnikovou kombinací pod společným ovládáním, byla Fondem převzata čistá aktiva dceřiných společností k datu fúze v účetních hodnotách a rozdíl jejich hodnoty a účetní hodnoty finančních investic byl zachycen jako přímé snížení (ztráta) vlastního kapitálu Fondu bez dopadu na výsledek hospodaření a bez uznání goodwillu.

6.3 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Fond nepřistoupil ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb

V roce 2017 Fond nakoupil od mateřské společnosti – BEMETT, a.s. dodávky / služby v celkovém objemu 30 006 tis. Kč (2016: 7 701 tis. Kč) a k 31/12/2017 činí nevyrovnané závazky 3 026 tis. Kč (2016: 3 026 tis. Kč). Předmětem dodávek jsou služby spojené s řízením Fondu (9 000 tis. Kč) a dále služby spojené s výstavbou bytových jednotek a rodinných řadových domů (21 005 tis. Kč) a nájemné (1 tis. Kč).

Do konce roku 2016 měl Fond nájemní vztah vůči sesterské společnosti BEMETT Klín s.r.o., od níž nakoupil nájemní služby v hodnotě 60 tis. Kč. K 31/12/2016 byly transakce vyrovnány.

Transakce, v nichž Fond poskytuje dodávky mateřské společnosti, jsou nevýznamného rozsahu. K 31/12/2017 činí nesplacený zůstatek pohledávek za BEMETT a.s. 6 tis. Kč a ve výsledku hospodaření jsou za rok 2017 uznány výnosy z pronájmu ve výši 60 tis. Kč.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání úvěrů a půjček

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám s dopadem do účetní závěrky za rok 2017 jsou blíže popsány v části 5.3.

Půjčky získané od spřízněných stran s dopadem do účetní závěrky za rok 2017 jsou blíže popsány v části 5.8.

Dividendy

V červnu 2017 byly přiznány vlastníkům Fondu dividendy v celkové výši 50 000 tis. Kč, přičemž mateřské společnosti BEMETT, a.s. náleží 49 000 tis. Kč a SDW INVEST, a.s. 1 000 tis. Kč. Částka byla snížena o srážkovou daň ve výši 150 tis. Kč.

V červnu 2016 byly přiznány vlastníkům Fondu dividendy v celkové výši 30 000 tis. Kč, přičemž mateřské společnosti BEMETT, a.s. náleží 29 400 tis. Kč a SDW INVEST, a.s. 600 tis. Kč. Částka byla snížena o srážkovou daň ve výši 90 tis. Kč.

Celkový závazek z nevyplacených dividend k 31/12/2017 činí 57 250 tis. Kč. V průběhu roku 2017 byly vyplaceny mateřské společnosti BEMETT a.s. dividendy ve výši 57 000 tis. Kč.

6.4 Odměny klíčového vedení

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady zahrnuté do výsledku hospodaření jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce.

Obhospodařováním majetku Fondu je pověřena společnost AMISTA investiční společnost, a.s. Zaměstnancem investiční společnosti je portfolio manažer Fondu. Odměna investiční společnosti za tuto činnost dosahovala výše 1 029 tis. Kč v roce 2017 (2016: 720 tis. Kč). Zároveň je Fond řízen mateřskou společností BEMETT, a.s. a v roce 2017 došlo k uznání nákladů ve výši 9 000 tis. Kč (2016: 2 455 tis. Kč).

V letech 2017 ani 2016 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů Fondu – představenstvu a dozorčí radě.

7 Řízení finančního rizika

Fond obdobně jako jiné subjekty v ekonomickém prostředí je vystavena finančním rizikům v důsledku používání finančních nástrojů – aktivních i pasivních. Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu, vyplývají především z existence závazků z titulu nebankovních úvěrů a půjček, emitovaných dluhopisů a také z koncentrace na dva hlavní odběratele. Fond je tak v zásadě vystavena těmto rizikům:

- úrokové riziko;
- riziko likvidity;
- kreditní riziko.

Fond nemá žádné transakce v cizí měně a není tak ovlivněna měnovým rizikem.

Informace v této části shrnují údaje z ostatních částí účetní závěrky, pokud souvisejí s finančními nástroji a řízením finančních rizik.

7.1 Kategorie finančních nástrojů

Hlavní finanční nástroje prezentované Fondem, z nichž plynou finanční rizika, jsou:

- obchodní pohledávky a závazky;
- poskytnuté půjčky;
- přijaté půjčky;
- vklady v bankách;

V tis. Kč		31/12/2017	31/12/2016
Finanční aktiva			
Investice v dceřiných společnostech		11 195	65 390
Úvěry a pohledávky (vč. peněz)		201 801	133 109
z toho:	*Obchodní a ostatní pohledávky*	*2 250*	*4 136*
	Poskytnuté půjčky	*113 958*	*8 086*
	Peníze	*85 593*	*120 887*
Finanční závazky			
Závazky v zůstatkové hodnotě		111 775	134 820
z toho:	*Obchodní závazky*	*53 499*	*70 420*
	Úvěry a půjčky	*1 026*	-
	Závazky z dividend	*57 250*	*64 400*

7.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko je rozděleno mezi klienty, kterým Fond prodává nemovitosti, a banky, v nichž jsou uloženy peněžní prostředky. Prodej je však do značné míry předfinancován, kdy klienti již v průběhu výstavby hradí zálohy. Úvěrové riziko je následně spojené s doplatkem a dosahuje zanedbatelné výše.

Určité úvěrové riziko je spojeno s poskytnutými půjčkami. Dlužníky jsou však vyjma jedné půjčky spřízněné strany a u půjčky poskytnuté společnosti BEMETT Vinoř, s.r.o. existuje garance mateřské společnosti BEMETT, a.s. Riziko případného nesplacení půjček je hodnocení aktuálně za velmi nízké.

V případě bankovních vkladů je úvěrové riziko minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank. Fond neuzavírá žádné derivátové kontrakty s finančními institucemi.

7.3 Úrokové riziko

V rámci závazků Fond eviduje finanční závazky – dva úvěry vůči mateřské společnosti – nesoucí pevnou úrokovou sazbu. Fond u nich tak není vystaven úrokovému riziku budoucích peněžních toků, úrokovému riziku reálné hodnoty závazků, neboť ta je dána vývojem proměnlivé úrokové sazby. V rámci pohledávek Fond eviduje k 31/12/2017 několik poskytnutých půjček s pevnou úrokovou sazbou.

Fond analyzuje úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami. Žádné úročené pohledávky ani závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, změna jejich reálné hodnoty tedy nemá přímý dopad do účetních výkazů.

Vzhledem k tomu, že nejsou úvěry úročeny variabilními úrokovými sazbami, není udělána analýza citlivosti. Ke změně úrokové sazby dochází pouze v důsledku změny úvěrových podmínek nebo prodloužení úvěru oproti stávajícím podmínkám.

7.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno existencí úvěrového rizika, neboť Fond průběžně při realizaci stavebních projektů přijímá zálohové platby od svých klientů a těmito prostředky vypořádává závazky vůči obchodním partnerům.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 31/12/2017	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	Celkem
Neúročené	x	110 749	-	110 749
Úvěry s fixním úročením vč. úroku	0,7 %	-	1 026	1 026
Celkem	**x**	**110 749**	**1 026**	**111 775**

K 31/12/2016	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	Celkem
Neúročené	x	134 820	-	134 820
Celkem	**x**	**134 820**	**-**	**134 820**

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejčasnější datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. Tabulka zahrnuje jak úrokové platby, tak splátky jistin úvěrů a půjček.

7.5 Sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů

V důsledku nových požadavků účinných od 1. 1. 2017 poskytuje následující tabulka sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů, jejich případná úhrada ovlivňuje peněžní tok z financování:

v tis. Kč	Nebankovní úvěry	Závazky z dividend	Celkem
Počáteční zůstatek k 1/1/2017	-	**64 400**	**64 400**
dopad fúze	1 000	-	1 000
peněžní tok z financování	-	-57 150	-57 150
rozhodnutí o vyplacení dividend	-	50 000	50 000
naběhlé úrokové náklady	26	-	26
Konečný zůstatek k 31/12/2017	**1 026**	**57 250**	**58 276**

7.6 Řízení kapitálu

Cílem Fondu při řízení struktury kapitálu je zabezpečit jeho schopnost pokračovat v podnikání s hlavním cílem produkovat zisky pro své akcionáře, udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů a tlačit na snižování celkových nákladů kapitálu. Za účelem udržení či zlepšení kapitálové struktury může Fond požádat akcionáře o zvýšení vlastního kapitálu.

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček a závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace) snížené o zůstatek peněz. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k prezentovaným rozvahovým dnům je následující:

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Celkové závazky	454 752	392 445
Minus: peníze	-85 593	-120 887
Čistý dluh	**369 159**	**271 558**
Vlastní kapitál	188 972	168 344
Celkový kapitál	**558 131**	**439 902**
Poměr vlastního a celkového kapitálu	**33,86 %**	**38,27 %**

Meziroční změna vlastního kapitálu na celkovém kapitálu 2017/2016 je dána zejména nárůstem závazků v důsledku vyššího příjmu zálohových plateb od zákazníků na připravované projekty. Souběžně došlo ke snížení peněžních prostředků, což poměr čistého dluhu vůči vlastnímu kapitálu zvýšilo.

8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

9 Události po rozvahovém dni

Žádné další významné události či transakci, která by nebyly zohledněny v této individuální účetní závěrce, se po rozvahovém dni neudály.

10 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. března 2018.

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.
zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.,
statutární ředitel Ing. Petr Janoušek,
pověřený zmocněnec

Zpráva o vztazích

1 ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (dále jen „účetní období") dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2 STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s
se sídlem Jeremiášova 2722, 2b, Praha 5
IČO: 24181790
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17652

Ovládající osoba

BEMETT, a.s.
se sídlem Jeremiášova 2722, 2b, Praha 5
IČO: 26186284
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8114

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
BEMETT Vinoř s.r.o.	27612384	Jeremiášova 2722/2b, Praha 5
Residential Estates s.r.o.	24138819	Jeremiášova 2722/2b, Praha 5
BEMETT Heršpice s.r.o.	27931447	Jeremiášova 2722/2b, Praha 5
BEMETT Uhříněves s.r.o.	27931439	Jeremiášova 2722/2b, Praha 5

3 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především zhodnocení majetku prostřednictvím developerských projektů.

4 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě.

5 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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 A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v účetním období:

Smlouva o poskytování služeb ze dne 1.2.2017

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích:

Dodatek č. 4 k Mandátní smlouvě ze dne 30. 11. 2012
Dodatek č. 3 k Mandátní smlouvě ze dne 30. 11. 2012
Dodatek č. 2 k Mandátní smlouvě ze dne 30. 11. 2012
Dodatek č. 1 k Mandátní smlouvě ze dne 30. 11. 2012
Mandátní smlouva ze dne 30. 11. 2012
Smlouva o prodeji obchodního podílu Ramzová s.r.o

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 uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami.

7 POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBĚ

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající ze vztahů uvedených výše.

8 ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

9 PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 30. března 2018

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.
zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s.,
statutární ředitel Ing. Petr Janoušek,
pověřený zmocněnec