

**POLOLETNÍ ZPRÁVA**  
**EMITENTA**

**BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.**

se sídlem Jeremiášova 2722/2b, Praha 5, PSČ 155 00

**(za období 1. 1. 2016 – 30. 6. 2016)**

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, konsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

AMISTA investiční společnost, a.s.

**Obsah**

1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech .....	1
2. Číselné údaje a informace Emitenta .....	2
3. Informace o činnosti Emitenta .....	10
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta .....	16

## 1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech

Obchodní firma: BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.  
Sídlo: Jeremiášova 2722/2b, Praha 5, PSČ 155 00  
IČO: 24181790  
DIČ: CZ 24181790  
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/bemettnemovitostni>  
Telefonní číslo: +420 226 251 010  
(dále také „Fond nebo Emitent“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Městským obchodním soudem v Praze, spisová značka oddíl B vložka 17652

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 15. listopadu 2011

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Základní kapitál: 50.000.000,- Kč

Depozitář Fondu: Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1171.

### Cenné papíry

Druh: kmenová akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: zaknihovaná  
Počet kusů: 500 ks  
ISIN: CZ0008041829  
Název emise: BEMETT NEM. UIF

## 2. Číselné údaje a informace Emitenta

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 19. 10. 2015.

Mezitímní konsolidovaná pololetní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční konsolidované účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech, došlo pouze k reorganizaci vnitřní struktury Skupiny v důsledku fúze sloučením vybraných dceřiných společností s investorem společností BEMETT, a.s. s rozhodným dnem k 1. lednu 2016.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

### Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazů Rozvahy a Podrozvahových položek** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2015, které bylo auditováno
- **Výkazu zisku a ztráty** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června

### Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2016

(v tisících Kč)

	30/6/2016	31/12/2015
<b>AKTIVA</b>		
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Investice do nemovitostí	2 937	2 990
Investice v nekonsolidovaných dceřiných společnostech	210	420
Náklady příštích období	-	58
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>3 147</b>	<b>3 468</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>		
Zásoby	523 251	451 461
Obchodní a jiné pohledávky	10 879	5 378
Pohledávka z titulu daně z příjmu	743	2 261
Náklady příštích období	67	64
Peníze	90 011	59 368
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>624 951</b>	<b>518 532</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>628 098</b>	<b>522 000</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>		

<b>Vlastní kapitál</b>		
Vložený kapitál	50 000	50 000
Nerozdělené výsledky	37 102	21 881
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>87 102</b>	<b>71 881</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>		
Bankovní úvěr	57 261	49 717
Závazek za ovládající společnosti	1 345	23 345
Výnosy příštích období	-	9 941
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>58 606</b>	<b>83 003</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>		
Obchodní a jiné závazky	89 004	75 827
Nebankovní půjčky	2 227	2 200
Závazky z přiznaných dividend	79 760	49 850
Závazky z titulu splatné daně	-	336
Výnosy příštích období	311 399	238 903
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>482 390</b>	<b>367 116</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>540 996</b>	<b>450 119</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>628 098</b>	<b>522 000</b>

## Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2016

(v tisících Kč)

	Pololetí končící 30/6/2016	Pololetí končící 30/6/2015
Tržby	161 466	57 136
Náklady k tržbám	-106 773	-55 850
<b>Marže</b>	<b>54 693</b>	<b>1 286</b>
Ostatní výnosy	212	249
Správní a všeobecné náklady	-6 689	-7 789
Ostatní náklady	-137	-88
Úrokové výnosy	4	58
Finanční náklady	-165	-416
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>47 918</b>	<b>-6 700</b>
Daň ze zisku	-2 547	0
<b>Zisk po zdanění za rok</b>	<b>45 371</b>	<b>-6 700</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>	<b>45 371</b>	<b>-6 700</b>

## Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2016

(v tisících Kč)

	Pololetí končící 30/6/2016	Pololetí končící 30/6/2015
--	-------------------------------	-------------------------------

<b>Peněžní toky z provozních činností</b>		
Zisk za období	45 371	-6 701
Úpravy o:		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	2 547	0
Odpisy	53	54
Úrokové výnosy	-4	-58
Úrokové náklady	44	341
	<u>48 011</u>	<u>-6 364</u>
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období	-5 446	-2 208
Zvýšení zásob	-71 114	-75 478
Zvýšení obchodních a jiných závazků	13 059	25 710
Zvýšení výnosů příštích období	62 555	94 855
	<u>47 065</u>	<u>36 515</u>
Přijaté úroky	4	58
Zaplacené daně ze zisku	-1 364	-1 456
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>	<b>45 705</b>	<b>35 117</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>		
Peníze získané akvizicí / změnou v konsolidačním celku	70	152
Pořízení nekonsolidovaných dceřiných společností	-	-420
<b>Čisté peníze z investičních činností</b>	<b>70</b>	<b>-268</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Splátky úvěrů a dlouhodobého financování	-22 000	-18 453
Přijaté úvěry	7 544	-
Placené úroky	-676	-1 341
<b>Čisté peníze z financování</b>	<b>-15 132</b>	<b>-19 794</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>	<b>30 643</b>	<b>15 055</b>
Peníze na počátku období	59 368	55 333
<b>Peníze na konci období</b>	<b>90 011</b>	<b>70 388</b>

## Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2016

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1/1/2015</b>	<b>50 000</b>	<b>87 881</b>	<b>137 881</b>
<b>Změny během prvního pololetí 2015</b>			
Přiznané dividendy (pozn. 7.4)	-	-50 000	-50 000
Akvizice pod společným ovládním (pozn. 7.2)	-	-9 098	-9 098
Celkový úplný výsledek	-	-6 700	-6 700
<b>Zůstatek k 30/6/2015</b>	<b>50 000</b>	<b>22 081</b>	<b>72 081</b>
<b>Zůstatek k 1/1/2016</b>	<b>50 000</b>	<b>21 881</b>	<b>71 881</b>
<b>Změny během prvního pololetí 2016</b>			
Dopad změny v konsolidačním celku (pozn. 7.3)	-	-150	-150
Přiznané dividendy (pozn. 7.4)	-	-30 000	-30 000
Celkový úplný výsledek	-	45 371	45 371
<b>Zůstatek k 30/6/2016</b>	<b>50 000</b>	<b>37 102</b>	<b>87 102</b>

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou pro zjednodušení zaokrouhleny na jedno desetinné místo. Z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2016 a 30. 6. 2016 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Celková aktiva se zvýšila o 20,3 % a dosahují hodnoty 628 098 tis. Kč. Největší položku aktiv tvoří položka zásob (83,3%) v celkové hodnotě 523 251 tis. Kč. Ta je tvořena především pozemky k výstavbě v částce 144 053 tis. Kč (navýšení o částku 35 900 tis. Kč) a nemovitostmi ve výstavbě v celkové částce 370 815 tis. Kč (navýšení o částku 74 564 tis. Kč).
- Hodnota vlastního kapitálu se zvýšila o 21,2 % na 87 102 tis. Kč. Největší položku (57,4 %) tvoří základní kapitál ve výši 50 000 tis. Kč. Výši vlastního kapitálu ovlivnilo přiznání dividend za rok 2015 ve výši 30 000 tis. Kč a především hospodářský výsledek za uvedené období ve výši 45 371 tis. Kč. Hodnota zákonného rezervního fondu zůstala ve stejné výši 6 802 tis. Kč.
- Dlouhodobé závazky se snížily o 29,4% na celkovou částku 58 606 tis. Kč. Jsou tvořeny převážně bankovním úvěrem ve výši 57 261 tis. Kč. Závazek za BEMETT a. s. se snížil o splacenou částku 22 000 tis. Kč, na hodnotu 1 345 tis. Kč. Krátkodobé závazky se zvýšily o 31,4% na částku 482 390 tis. Kč. Jsou tvořeny především přijatými krátkodobými zálohami (výnosy příštích období), které se navýšily o částku 72 496 tis. Kč na výši 311 399 tis. Kč. Obchodní závazky se zvýšily o 11 506 tis. Kč především z titulu stavebních dodávek na výši 83 327 tis. Kč. Závazky z titulu výplaty dividend se zvýšily o částku 29 910 tis. Kč za rok 2015, na výši 79 760 tis. Kč.
- Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2016 se oproti stejnému období roku 2015 zvýšil na částku 45 371 tis. Kč je tvořen především rozdílem mezi tržbami z prodeje dokončených bytových jednotek v Jěsenici u Prahy ve výši 160 858 tis. Kč a souvisejícími náklady ve výši 106 773 tis. Kč.

## Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### Investice do nemovitostí

Emitent eviduje několik nebytových prostorů a objektů jako investice do nemovitostí. Jde o nemovitosti související s dřívějšími projekty, které si Emitent 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 1/1/2015	3 230
přirůstky	-
<b>Zůstatek k 31/12/2015</b>	<b>3 230</b>
přirůstky	-
<b>Zůstatek k 30/6/2016</b>	<b>3 230</b>
<i>Oprávký</i>	
Zůstatek k 1/1/2015	-132
odpisy	-108
<b>Zůstatek k 31/12/2015</b>	<b>-240</b>
odpisy	-53
<b>Zůstatek k 30/6/2016</b>	<b>-293</b>
<i>Účetní hodnota</i>	
Zůstatek k 31/12/2015	2 990
<b>Zůstatek k 30/6/2016</b>	<b>2 937</b>

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

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznal Emitent k 30. červnu 2016 ve výsledku hospodaření nájemné ve výši 60 tis. Kč (31. 12. 2015: 70 tis. Kč; za první pololetí 2015: 35 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“.

Emitent není nijak omezen ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmu investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Emitenta na další investice do těchto nemovitostí.

## Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	<b>30/6/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Pozemky k výstavbě	144 053	108 153
Nemovitosti ve výstavbě	370 815	296 251
Nemovitosti dokončené a určené k prodeji	8 383	47 057
<b>Zásoby celkem</b>	<b>523 251</b>	<b>451 461</b>

Všechny zásoby jsou oceněny na úrovni pořizovacích nákladů. U žádné položky nedošlo ke snížení na úroveň čisté realizovatelné hodnoty. Zásoby nefigurují jako nástroj zajištění úvěrů.

Při uvážení druhového členění nákladů činí spotřeba materiálu a nakoupené služby k 30. červnu 2016 celkem 115 948 tis. Kč (31/12/2015: 194 666 tis. Kč; za první pololetí 2015: 74 538 tis. Kč).



### Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	<b>30/6/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Obchodní pohledávky	3 622	2 856
Opravné položky	-2 209	-2 209
	1 413	647
Pohledávky vůči státu	16	16
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	9 450	4 715
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>10 879</b>	<b>5 378</b>

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

<i>v tis. Kč</i>	<b>30/6/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Pohledávky před splatností	432	-
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
<i>0 - 30 dní</i>	255	625
<i>30 - 90 dní</i>	89	22
<i>nad 90 dní</i>	637	-
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	981	647
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>1 413</b>	<b>647</b>

### Peníze

Emitent neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Emitenta.

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

### Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	<b>30/6/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Obchodní závazky	83 327	71 821
Závazky vůči státu	5 440	3 736
Závazky vůči zaměstnancům	237	270
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>89 004</b>	<b>75 827</b>

Obchodní závazky jsou představovány především závazky z titulu stavebních dodávek včetně pozastávek (zádržného) s odloženou splatností.

### Výnosy příštích období

V souvislosti s výstavbou Emitent již v jejím průběhu získává zálohové platby od svých klientů, které jsou do výnosů zúčtovány v okamžiku dokončení a předání bytové jednotky, rodinného řadového domu apod. klientovi. Do okamžiku zúčtování a zachycení výnosu jsou přijaté peněžní prostředky evidovány jako závazky v rozlišení dlouhodobé a krátkodobé části s ohledem na očekávaný okamžik dokončení projektu a realizaci prodeje.

Do konce roku 2016, resp. během 2017 je očekáváno dokončení většiny rozestavěných projektů, proto jsou všechny přijaté zálohy prezentovány k 30/6/2016 jako krátkodobé.

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2016	31/12/2015
Přijaté zálohy od klientů - dlouhodobý zůstatek	-	9 941
Přijaté zálohy od klientů - krátkodobý zůstatek	311 399	238 903
<b>Přijaté zálohy - Výnosy příštích období celkem</b>	<b>311 399</b>	<b>248 844</b>

### Úvěry a výpůjčky

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2016	31/12/2015
Dlouhodobé úvěry	57 261	49 717
Krátkodobé úvěry	2 227	2 200
<b>Celkem</b>	<b>59 488</b>	<b>51 917</b>

V rámci dlouhodobých závazků Emitent eviduje úvěr od Komerční banky a.s., který je čerpán postupně dle potřeb k úhradě dodavatelských faktur a za uplynulé období byl doposud pouze navyšován. Splatnost úvěru je k 31/8/2017 a celkový úvěrový rámec činí 89 400 tis. Kč. Úroky plynoucí z načerpaného úvěru za první pololetí 2016 činí 763 tis. Kč (v roce 2015 úroky vznikaly až ve druhém pololetí) a byly plně aktivovány do ocenění zásob ve výstavbě.

Krátkodobé úvěry tvoří úvěry od investora společnosti BEMETT, a.s.

### Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

#### Vložený kapitál

K 30/6/2016 vykazuje Emitent 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 Emitenta 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 Emitent tvoří při rozdělování výsledku hospodaření.

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2016	31/12/2015
------------------	-----------	------------

Zákonný rezervní fond	6 802	6 802
Ostatní složky nerozděleného výsledku	30 300	15 079
<b>Celkem</b>	<b>37 102</b>	<b>21 881</b>

### Tržby

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pololetí končící 30/6/2016</b>	<b>Pololetí končící 30/6/2015</b>
Tržby z prodeje bytových jednotek a řadových rodinných domků	160 858	56 264
Tržby z poskytování souvisejících služeb	609	872
<b>Tržby celkem</b>	<b>161 466</b>	<b>57 136</b>

Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

### Osobní náklady

Emitent za prezentované období vykazuje ve výsledku hospodaření dopad pouze krátkodobých zaměstnaneckých požitků (30/6/2016: 1 709 tis. Kč; 30/6/2015: 1 643 tis. Kč), které vyplývají z pracovních poměrů na základě dohod o provedení práce. Emitent nemá žádné kmenové zaměstnance.

### Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pololetí končící 30/6/2016</b>	<b>Pololetí končící 30/6/2015</b>
Úrokové náklady	806	341
Minus: úrokové náklady aktivovány do ocenění zásob	-762	-29
Úrokové náklady zahrnuté do finančních nákladů	44	312
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	121	74
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>165</b>	<b>386</b>

Z celkových úrokových nákladů dosahují úrokové náklady ze spřízněných úvěrů poskytnutých investorem společností BEMETT, a.s. ve výši 27 tis. Kč za první pololetí 2016.

Úvěry jsou čerpány za účelem financování výstavby a nákupu pozemků, a protože výstavby bytových jednotek a rodinných řadových domů naplňuje vymezení způsobilých aktiv, jsou úroky aktivovány do ocenění výstavby a výsledek hospodaření ovlivňují v okamžiku prodeje nemovitostí jako součást nákladů k tržbám.

### Daně ze zisku

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku jednotlivých společností zahrnutých do konsolidované účetní závěrky. Za část zdanitelného období 2016 jsou prozatím všechny dceřiné společnosti ztrátové s ohledem na stále probíhající výstavbu nemovitostí. Zdanitelný zisk z prodeje dokončených projektů začíná realizovat sám Emitent a ve výsledovce je zachycen odhad splatné daně. Emitent je zdaňována daňovou sazbou ve výši 5 %.

Emitent nevykazuje odloženou daňovou pohledávku z utrpěných daňových ztrát s ohledem na historii daňových ztrát v uplynulém období. Celková daňová ztráta konsolidovaných společností dosahuje k 30/6/2016 výše 14 547 tis. Kč (31/12/2015: 11 501 tis. Kč), což by při 5% daňové sazbě vedlo k uznání odložené daňové pohledávky ve výši 727 tis. Kč (31/12/2015: 575 tis. Kč).

Přechodné rozdíly mezi účetními a daňovými hodnotami aktiv a závazku jsou zanedbatelné, proto není uznána žádná výše odložené daně a celkový daňový náklad je dán vlivem pouze splatné daně.

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2016	Pololetí končící 30/6/2015
Splatný daňový náklad	2 547	-
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-	-
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>2 547</b>	<b>-</b>

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2016	Pololetí končící 30/6/2015
Zisk před zdaněním	52 977	-6 700
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	2 396	-335
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a výnosů	-1	155
Daňová ztráta nevedoucí k uznání odložené daňové pohledávky	152	180
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>2 547</b>	<b>0</b>

#### Náklady s uvážením klasifikace dle druhu

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2016	Pololetí končící 30/6/2015
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	115 948	74 538
Osobní náklady na zaměstnance	1 709	1 643
Odpisy	53	54
Finanční náklady	165	416
Ostatní náklady	137	88

#### Dividendy

V červnu 2015 byly přiznány investorům Emitenta dividendy v celkové výši 50 000 tis. Kč, přičemž investorovi 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 investorům Emitenta dividendy v celkové výši 30 000 tis. Kč, přičemž investorovi 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 30/6/2016 činí 79 760 tis. Kč.

### 3. Informace o činnosti Emitenta

#### • Činnost Emitenta

Investiční fond BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. v souladu se svojí investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, 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. Investiční cíl a investiční politika je pak v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) uvedena ve statutu Fondu.

Strategickým záměrem investičního Fondu je postupně rozšiřovat portfolio Fondu o rezidenční nemovitostní projekty v atraktivních lokalitách blízkého okolí Prahy a Brna. Jednotlivé rezidenční projekty se pak buď realizují přímo ve Fondu nebo prostřednictvím vlastněných účelových společností, které jsou zřizované za účelem realizace developerského projektu. V současné době Fond eviduje ve svém majetku 100% obchodní účasti celkem 4 účelových společností (blíže viz. bod 3 této zprávy).

### • **Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta**

V lednu byly realizovány transakce - Fondem poskytnutý úvěr ve výši 24,000.000,- Kč s úrokovou sazbou 0,7 % p.a. se splatností 31. 12. 2020 společnosti BEMETT Chýně s.r.o., IČO: 017 04 842, jejímž je Fond jediným společníkem. A dále Fondem poskytnutý úvěr ve výši 35,000.000,- Kč s úrokovou sazbou 0,7 % p.a. se splatností 31. 12. 2020 společnosti BEMETT Za Kostelem s.r.o., IČO: 291 51 350, jejímž je Fond jediným společníkem.

V únoru byla realizována transakce – Fondem poskytnutý úvěr až do ve výši 8,000.000,- Kč s úrokovou sazbou 0,7 % p.a. se splatností 31. 12. 2020 společnosti BEMETT Chýně s.r.o., IČO: 017 04 842, jejímž je Fond jediným společníkem. Peněžní prostředky budou použity k financování nákladů spojených s projektem bytové výstavby v k.ú. Chýně.

V březnu byla realizována transakce - ze strany Fondu poskytnutí vkladu mimo základní kapitál do kapitálového fondu ve společnosti BEMETT U Potoka s.r.o., IČO: 036 01 901, jejímž je Fond jediným společníkem, a to ve výši 300.000,- Kč pro účely financování nákladů budoucího projektu společnosti a to nákupu pozemků v k.ú. Nučice.

V dubnu byla realizována transakce - ze strany Fondu poskytnutí vkladu mimo základní kapitál do kapitálového fondu ve společnosti BEMETT Jinonice s.r.o., IČO: 03590941, jejímž je Fond jediným společníkem, a to ve výši 4,500.000,- Kč pro účely financování nákladů budoucího projektu společnosti v k.ú. Buštěhrad.

V květnu byla realizována transakce - ze strany Fondu poskytnutí vkladu mimo základní kapitál do kapitálového fondu ve společnosti Radlická vyhlídka s.r.o., IČO: 24238562, jejímž je Fond jediným společníkem, a to ve výši 300.000,- Kč pro účely financování nákladů budoucího projektu společnosti (výstavba bytového domu v k.ú. Jinonice) a dále poskytnutí vkladu mimo základní kapitál do kapitálového fondu společnosti BEMETT U Potoka s.r.o., IČO: 03601901, jejímž je Fond jediným společníkem, a to ve výši 38,000.000,- Kč pro účely financování nákladů budoucího projektu společnosti (nákup nemovitých věcí – pozemků v k.ú. Nučice).

- **Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí**

V následujícím období je záměrem Fondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj v České republice a pokračovat ve výstavbě nových bytů a nízkoenergetických řadových rodinných domů. Fond očekává příjmy z prodeje dlouhodobého majetku na úrovni, která zajistí investorům nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků.

Portfolio Fondu bude v budoucím období i nadále zaměřeno na nemovitosti v Praze, Brně a jejich příměstských oblastech.

Nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondu spojená s investiční činností, jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

a) Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Fond pro minimalizaci tohoto rizika sleduje cash flow a ponechává si k dispozici přiměřenou rezervu ke krytí případných neočekávaných výpadků.

Fond vlastní nemovitostní aktiva v Praze, Brně a jejich příměstských oblastech. Jedná se zejména o pozemky. Dále Fond eviduje nedokončené investice do bytů a rodinných domů. Vzhledem k ekonomickému vývoji, rostoucí poptávce po nemovitostech a lokalitám, ve kterých probíhá výstavba daných nemovitostí, lze riziko likvidity, tj. riziko že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké.

S ohledem na možnost Fondu (danou mu statutem) přijímat úvěry, resp. zápůjčky do souhrnné výše dvacetinásobku majetku Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň splácení úvěrů, resp. zápůjček má negativní vliv na likviditu Fondu.

K 30. 6. 2016 evidoval Fond přijatou půjčku ve výši 10 tis. Kč, která nepředstavuje pro likviditu Fondu žádné riziko.

*Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.*

b) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci (*riziko protistrany z hlediska identifikace, ověření bonity apod.*).

Riziko vypořádání je u Fondu spojeno především s prodejem domů a bytů po jejich výstavbě. Vzhledem k četnosti prodejů má Fond vypracovaný postup, v rámci kterého je riziko

vypořádání omezeno zejména důslednou identifikací protistrany, jednoznačným definováním podmínek pro převod vlastnictví k nemovitostem v kupních smlouvách či využitím institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů.

*Riziko vypořádání je vyhodnoceno jako nízké.*

c) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu a investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko musí akceptovat.

Jak již bylo výše zmíněno, Fond očekává příznivý vývoj na realitním trhu, a proto je toto riziko ve sledovaném období a pro následující pololetí vnímáno jako nízké.

*Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.*

d) Riziko stavebních vad

Jako jedno nejvíce vnímaných rizik u Fondu nemovitostního typu je riziko stavebních vad. Toto riziko může snížit významně hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu.

Fond je ohrožen rizikem stavebních vad při výstavbě bytů a rodinných domů. Riziko je v rámci Fondu eliminováno zejména pečlivým výběrem stavebních dodavatelů a smluvními vztahy, které Fond uzavírá. V rámci smluv o dílo je kladen důraz na vymezení odpovědnosti za vady na poskytnutých plněních, deklarované záruční doby, podmínky reklamací a případně na možnost uplatňování sankcí.

*Riziko stavebních vad je v rámci Fondu hodnoceno jako nízké.*

e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

K 30. 6. 2016 eviduje Fond poskytnuté úvěry ve výši 27 300 tis. Kč (cca 10,96 % hodnoty majetku Fondu), přičemž se jedná o úvěry poskytnuté subjektům, v nichž má Fond obchodní podíl. Díky účasti Fondu na těchto subjektech je úvěrové riziko sníženo na minimum.

*Úvěrové riziko je z pohledu Fondu hodnoceno jako nízké.*

f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost nemovitostí, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

*Tato rizika lze hodnotit jako nízké.*

## • Transakce se spřízněnými stranami Emitenta

Ve sledovaném období proběhly níže uvedené transakce mezi spřízněnými stranami:

V tis. Kč

Protistrana	Pohledávky k 30. 6. 2016	Závazky k 30. 6. 2016	Výnosy k 30. 6. 2016	Náklady k 30. 6. 2016	Propojení
BEMETT a.s.	81973	4719	13098	0	Personální, majetkové
BEMETT Za Kostelem s.r.o.	847	0	0	780	Personální, Majetkové
BEMETT Kolovraty s.r.o.	2541	0	0	4200	Personální, Majetkové
BEMETT Chýně s.r.o.	847	0	0	4200	Personální, Majetkové
BEMETT NUIF	484	83393	0	60	
BEMETT Klín s.r.o.	60	0	60	0	Personální
SDW INVEST a.s.	1360	0	0	0	Personální, majetkové

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. Emitent nepřistoupil ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek.

### Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb

V prvním pololetí 2016 Emitent a jeho dceřiné společnosti nakoupily od investora společnosti – BEMETT, a.s. dodávky v celkovém objemu 13 098 tis. Kč (30/6/2015: 8 820 tis. Kč) a k 30/6/2016 činí nevyrovnané závazky 4 719 tis. Kč (31. 12. 2015: 4 005 tis. Kč). Předmětem dodávek jsou služby spojené s řízením Emitenta na základě mandátní smlouvy uzavřené mezi BEMETT, a.s. a Emitentem, dále služby spojené s výstavbou bytových jednotek a rodinných řadových domů a nájemné.

Emitent za účetní období eviduje závazek z titulu přijatého úvěru od investora společnosti, který byl v průběhu mezitímního období snížen o 22 000 tis. Kč (30/6/2016: 1 346 tis. Kč; 31/12/2015: 23 346 tis. Kč).

V souvislosti s nákupem obchodního podílu společnosti Ramzová s.r.o. Emitent vykazuje za investorem společností BEMETT, a.s. dlouhodobý závazek se smluvní splatností 31/1/2020. Nesplacený závazek k 31/12/2015 činil 23 345 tis. Kč, přičemž byl během prvního pololetí 2016 postupně splacen celkovou částkou 22 000 tis. Kč a k 30/6/2016 je nesplacený závazek ve výši 1 346 tis. Kč. Závazek je nadále prezentován jako dlouhodobý s ohledem na smluvní splatnost, ačkoliv není vyloučena jeho dřívější úhrada dle finančních možností Emitenta.

Emitent má dále nájemní vztah vůči sesterské společnosti BEMETT Klín s.r.o., od níž nakoupila nájemní služby v hodnotě 60 tis. Kč za první pololetí 2016 i 2015. K 30/6/2016 činí nevyrovnaný závazek 60 tis. Kč (31/12/2015: 73 tis. Kč).



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

Vůči investorovi společnosti BEMETT, a.s. evidují dva úvěry dceřiné společnosti s nesplacným zůstatkem ve výši 2 227 tis. Kč (včetně nesplacených úroků ve výši 27 tis. Kč). Úročení úvěrů vychází z 1M PRIBOR s navýšením o průměrnou marži z nespřízněných úvěrů (2,25 %), tj. 2,45 %.

**Dividendy**

V červnu 2015 byly přiznány investorům Emitenta dividendy v celkové výši 50 000 tis. Kč, přičemž investorovi 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 investorům Emitenta dividendy v celkové výši 30 000 tis. Kč, přičemž investorovi 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 30/6/2016 činí 79 760 tis. Kč.

- **Ostatní skutečnosti Emitenta**

Valná hromada projednala a schválila na svém jednání dne 28. 6. 2016 řádnou účetní závěrku za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 a vzala na vědomí zprávu auditora o ověření účetní závěrky. Dále valná hromada projednala a schválila úhradu ztráty za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 ve výši 2.403.050,76 Kč z nerozděleného zisku minulých let. Dále valná hromada rozhodla o výplatě podílu na zisku z účtu nerozděleného zisku ve výši 30.000.000,- Kč takto: Výplata podílu na zisku společnosti BEMETT, a.s. ve výši 29.400.000,- Kč a výplata společnosti SDW INVEST, a.s. ve výši 600.000,- Kč. Valná hromada rozhodla, že podíly na zisku jsou splatné do 3 let od rozhodnutí valné hromady ze dne 28. 6. 2016.

V období mezi 30. 6. 2016 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

- **Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta**

Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly: (všechny údaje jsou k 30. 6. 2016)

- **Radlická vyhlídka s.r.o.**, IČO 242 38 562, (100% obchodní podíl) – účelově založená nemovitostní společnost za účelem realizace developerského projektu s názvem „Bytový dům“ – výstavba cca 30-40 bytových jednotek v katastrálním území Jinonice na pozemcích ve vlastnictví této společnosti. V současné době je projekt ve fázi získávání územního a stavebního povolení. Hodnota majetku společnosti je 9 052 tis. Kč, přičemž majetek je nejvíce tvořen zásobami – 8 745 tis. Kč (dlouhodobý majetek - pozemky). Hodnota vlastního kapitálu je - 320 tis. Kč a je tvořen převážně kapitálovým fondem ve výši 9 500 tis. Kč a nerozdělenými výsledky ve výši -9 820 tis. Kč. Společnost nemá vůči Fondu žádné závazky.

- **BEMETT U Potoka s.r.o.**, IČO 03601901, (100% obchodní podíl) – účelově založená nemovitostní společnost za účelem realizace výstavby cca 100 RRD, případně výstavby bytových domů. Hodnota majetku společnosti je 38 304 tis. Kč, přičemž majetek je nejvíce tvořen zásobami – 38 000 tis. Kč (pozemky). Hodnota vlastního kapitálu je 38 295 tis. Kč a je tvořen převážně kapitálovým fondem ve výši 38 510 tis. Kč. Společnost nemá vůči Fondu žádné závazky.
- **BEMETT Jinonice s.r.o.**, IČO 035 90 941, (100% obchodní podíl) – účelově založená nemovitostní společnost za účelem realizace developerského projektu s názvem „Výstavba RRD“ – výstavba cca 32 RRD bytových jednotek v katastrálním území Buštěhrad. V současné době je projekt ve fázi nákupu pozemků. Hodnota majetku společnosti je 11 561 tis. Kč, přičemž majetek je nejvíce tvořen zásobami – pozemky 6.100 tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu je 10 540 tis. Kč a je tvořen převážně kapitálovým fondem ve výši 10 810 tis. Kč. Společnost nemá vůči Fondu žádné závazky.
- **BEMETT Mirešická s.r.o.**, IČO 035 93 185, (100% obchodní podíl) – účelově založená nemovitostní společnost za účelem realizace zatím neupřesněného developerského projektu. Hodnota majetku společnosti je 101 tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu je 92 tis. Kč a je tvořen převážně kapitálovým fondem ve výši 210 tis. Kč. Společnost nemá vůči Fondu žádné závazky.

K 1. lednu 2016 došlo k fúzi sloučením, při níž dceřiné společnosti BEMETT Chýně, s.r.o, BEMETT Kolovraty, s.r.o. a BEMETT Za Kostelem, s.r.o. zanikly a jejich aktiva a závazky se staly plně součástí Emitenta, který ve fúzi figuroval jako nástupnická společnost. Z pohledu celého konsolidačního celku je transakce pouze reorganizací a nemá žádný dopad na prezentované zůstatky.

Jedná se o nemovitostní obchodní společnosti, které byly založeny jako účelové společnosti tzv. SPV pro realizaci konkrétního developerského projektu a z důvodu možného přijmutí bankovního financování.

#### 4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

**tímto prohlašuji,**

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní pololetní konsolidovaná zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.



V Praze dne 26. 9. 2016



---

Ing. David Tisoň  
předseda představenstva  
BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.



---

Mgr. Petr Václavík  
místopředseda představenstva  
BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.