

# **POLOLETNÍ ZPRÁVA**

## **EMITENTA**

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

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

**(za období 1. 1. 2018 – 30. 6. 2018)**

**(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	Vymezení konsolidačního celku emitenta .....	2
3	Číselné údaje a informace Emitenta.....	2
4	Informace o činnosti Emitenta .....	4
	Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka .....	9
	Prohlášení oprávněné osoby Emitenta .....	33

## 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: 241 81 790  
DIČ: CZ24181790  
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/bemettnemovitostni>  
Telefonní číslo: +420 226 251 010

(dále také „Fond“ nebo „Emitent“ nebo „Společnost“)

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

Zapísovaný 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 Vymezení konsolidačního celku emitenta

Konsolidační celek (dále „Skupina“) je tvořena mateřskou společností BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem v Praze a jejími majetkovými účastmi. Do konsolidační Skupiny jsou zahrnuti níže uvedené dceřiné společnosti. Tyto mají své sídlo i obchodní aktivity na území ČR:

Název dceřiné společnosti	Majetkový podíl	
	30/6/2018	31/12/2017
BEMETT Čimice, s.r.o.	100 %	-
Radlická vyhlídka, s.r.o.	100 %	100 %

Dceřinou společností je taktéž společnost BEMETT Jesenice, s.r.o., která nevykazuje žádnou obchodní aktivitu, a proto není konsolidována.

## 3 Číselné údaje a informace Emitenta

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 19. října 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 auditované konsolidované účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána.

Součástí této Pololetní zprávy je konsolidovaná účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta a jeho skupiny. Je tvořena Konsolidovaným výkazem finanční situace, konsolidovaným výkazem o výsledku a ostatním úplném výsledku, konsolidovaným výkazem změn vlastního kapitálu a konsolidovaným výkazem peněžních toků.

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

### Srovnávacím obdobím je v případě:

- **konsolidovaný výkaz finanční situace:** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2017, které bylo auditováno
- **konsolidovaný výkaz o výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku:** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2017 do června 2017
- **konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu:** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2017 do června 2017
- **konsolidovaný výkaz peněžních toků:** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2017 do června 2017

**ANALÝZA AKTIV**

Celková aktiva skupiny se snížila o 82 217 tis. Kč (12,95 %) a dosahují hodnoty 552 838 tis. Kč. Největší položku aktiv tvoří položka zásob (77,32 %) v celkové hodnotě 427 453 tis. Kč. Ta je tvořena především pozemky k výstavbě v částce 262 610 tis. Kč (navýšení o částku 71 131 tis. Kč) a nemovitostmi ve výstavbě v celkové částce 160 526 tis. Kč (pokles o 76 802 tis. Kč). Další významnou položkou na straně aktiv jsou peníze a peněžní ekvivalenty ve výši 114 999 tis. Kč (20,80 %). Celková aktiva samotného Emitenta poklesla o 78 289 tis. Kč na hodnotu 565 435 tis. Kč.

**ANALÝZA PASIV**

Hodnota vlastního kapitálu skupiny klesla o 1,30 % na 176 704 tis. Kč. Vlastní kapitál je tvořen především nerozděleným ziskem ve výši 126 704 tis. Kč. Dlouhodobé závazky tvořené úvěrem jsou v nepatrné výši 1 200 tis. Kč (0,22 %). Celkové krátkodobé závazky se snížily o 17,38 % na částku 374 934 tis. Kč. Nejvýznamnější položkou pasiv jsou závazky z dividend, které se navýšily o částku 112 725 na hodnotu 169 975 tis. Kč (30,75 %) a přijaté krátkodobé zálohy (výnosy příštích období), které se klesly o 191 774 tis. Kč na hodnotu 149 221 tis. Kč (26,99 %). Obchodní závazky poklesly o 2 868 tis. Kč na částku 51 945 tis. Kč (9,40 %). Vlastní kapitál samotného Emitenta se zvýšil o 2 488 tis. Kč na hodnotu 191 467 tis. Kč.

**HOSPODAŘENÍ EMITENTA**

Výsledek hospodaření skupiny za první pololetí roku 2018 se oproti stejnému období roku 2017 zvýšil o částku 82 930 tis. Kč na hodnotu 140 422 tis. Kč. Zisk je tvořen především tržbami z prodeje dokončených bytových jednotek a souvisejících služeb ve výši 333 506 tis. Kč a dále souvisejícími náklady ve výši 187 130 tis. Kč. Zisk samotného Emitenta za první pololetí roku 2018 je ve výši 141 467 tis. Kč.

**CASH FLOW**

Stav peněžních prostředků k 30. 6. 2018 se zvýšil o 43 946 tis. Kč oproti stavu k 30. 6. 2017, to představuje nárůst o 61,85 %. Výdaje generované v oblasti financování představovaly především placené dividendy (25 tis. Kč) a splacení čerpaných půjček (7 362 tis. Kč) byly kompenzovány peněžním příjmem generovaným v provozní činnosti a investiční činnosti. Peníze z provozní činnosti zahrnují především zisk za sledované období (140 422 tis. Kč), snížení stavu zásob (95 537 tis. Kč) a obchodní pohledávky (15 966 tis. Kč), naopak rovněž výdaje způsobené snížením přijatých záloh (191 774 tis. Kč).

## 4 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 3 účelových společností (blíže viz bod 3 této zprávy).

### Nejvýznamnější majetek Emitenta držený k 30. 6. 2018

Emitent vlastní pozemky určené k zástavě a k prodeji v celkové hodnotě 262 610 tis. Kč, z toho pozemky v k.ú. Slatina činí 75 201 tis. Kč, pozemky v k.ú. Kolovraty činí 14 756 tis. Kč, pozemky v k.ú. Chýně 18 005 tis. Kč, pozemky v k.ú. Buštěhrad 10 454 tis. Kč, pozemky v k.ú. Nučice 38 230 tis. Kč, pozemky v k.ú. Jinočany 7 280 tis. Kč., pozemky v k.ú. Jinonice 8 145 tis. Kč, pozemky v k.ú. Bohnice 86 595 tis. Kč.

Stavby ve výstavbě činí celkem 160 526 tis. Kč, z toho bytové domy Slatina E, F 8 583 tis. Kč, NV bytové domy Chýně E1, E2 66 676 tis. Kč, RRD Chýně I-N 26 340 tis. Kč, bytové domy Chýně O, P 22 654 tis. Kč, NV bytové domy Chýně Q, R, S činí 6 955 tis. Kč, řadové rodinné domy Nučice 14 507 tis. Kč, řadové rodinné domy Buštěhrad 2 099 tis. Kč, bytové domy Bohnice 6 551 tis. Kč.

Stavby dokončené a určené k prodeji činí 4 317 tis. Kč.

Použitelné peněžní prostředky na bankovních účtech činily 114 999 tis. Kč.

### Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta

V dubnu byla zahájena realizace transakce výstavby bytových domů (bytové jednotky v bytových domech O, P) nacházející se na pozemku parc. č. 156/781, 156/783 156/784, vše v k.ú. Chýně, obec Chýně, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ. Ze strany Fondu byly předloženy rámcové prodejní ceny v minimálních cenových relacích, které jsou při prodeji uvedených nemovitostí, a prodejní cena by neměla klesnout pod uvedenou relaci.

V dubnu byla zahájena realizace transakce výstavby bytových domů (bytové jednotky v RRD T-X) nacházející se na pozemku parc. č. 1104, 1095, 1111, 156/804, 156/807 vše v k.ú. Chýně, obec Chýně, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ. Ze strany Fondu byly předloženy rámcové prodejní ceny v minimálních cenových relacích, které jsou při prodeji uvedených nemovitostí, a prodejní cena by neměla klesnout pod uvedenou relaci.

V lednu byla realizována transakce pořízení majetku, kdy Fond nabyl kupní smlouvou nemovitost - pozemek parc. č. 1315, 1314, 1092/1, 1105/2, 1106/4, 1107/5, 1120/3, 1121/3, 1122/2 - orná půda o celkové výměře 922 m<sup>2</sup>, v k.ú. Chýně. Kupní cena výše uvedené nemovitosti byla 1 532 tis. Kč, včetně daně z nabytí nemovitých věcí.

V únoru byla realizována transakce pořízení majetku, kdy dceřiná společnost BEMETT Čimice s.r.o. nabyla kupní smlouvou nemovitost, pozemek parc. č. 617/4, 618/12, což je orná půda o celkové výměře 31.327 m<sup>2</sup>, v k.ú. Bohnice. Kupní cena výše uvedené nemovitosti byla 82 470 tis. Kč, včetně daně z nabytí nemovitých věcí a provize.

V červnu byla realizována transakce pořízení majetku, kdy Fond nabyl kupní smlouvou nemovitost - pozemek parc. č. 156/781, 156/783, 156/784, 1091, 1110, vše orná půda o celkové výměře 7.5,144 m<sup>2</sup>, v k.ú. Chýně. Kupní cena výše uvedené nemovitosti byla 7 444 tis Kč, včetně daně z nabytí nemovitých věcí.

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

V následujícím období je záměrem Fondu 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.

V druhé polovině roku se předpokládá dokončení výstavby a kolaudace dvou bytových domů s označením E1 a E2 v katastrálním území Chýně, zahrnujících celkem 72 bytových jednotek. Dále je plánováno dokončení výstavby a kolaudace řadových rodinných domů obsahujících celkem 8 bytových jednotek v katastrálním území Chýně (označení K-N). Fond bude pokračovat ve výstavbě řadových rodinných domů v katastrálním území Chýně, kde buduje celkem 15 bytových jednotek (označení T-W) a současně bude pokračovat výstavba bytových domů s označením O, P zahrnujících celkem 60 bytových jednotek. V tomto roce se rovněž předpokládá zahájení výstavby bytových domů označených R, S, což představuje celkem 60 bytových jednotek.

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

#### a) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Skupina investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

Tržním rizikem jsou vzhledem k zaměření Skupiny ohrožena zejména nemovitostní aktiva. Portfolio Skupiny je zaměřeno na nemovitosti v Praze, Brně a příměstských oblastech. S ohledem na umístění nemovitostí a očekávaný budoucího vývoj na realitním trhu je tržní riziko pro následující pololetí vnímáno jako nízké.

*Vzhledem k výše uvedenému je tržní riziko pro následující období hodnoceno jako nízké.*

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

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Skupiny nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že z tohoto důvodu nebude Skupina schopna dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

V rámci Skupiny je toto riziko minimalizováno díky důslednému řízení a sledování cash flow, Skupina má zároveň vytvořenu přiměřenou rezervu ke krytí případných neočekávaných výdajů.

Vzhledem k očekávanému ekonomickému vývoji, vysoké poptávce po nemovitostech a lokalitách, ve kterých Skupina nemovitosti vlastní, lze riziko likvidity, tj. riziko že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké.

S ohledem na možnost Skupiny přijímat úvěry, resp. zápůjčky dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Skupiny v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň splácení úvěrů, resp. zápůjček má negativní vliv na likviditu celé Skupiny.

K 30. 6. 2018 evidovala Skupina přijaté úvěry a zápůjčky ve výši 1 331 tis. Kč. Splátky přijatých úvěrů a naběhlého příslušenství jsou zajištěny prodejem nemovitostních aktiv.

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

c) Riziko vypořádání

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

Riziko vypořádání je u Skupiny spojeno především s prodejem domů a bytů po jejich výstavbě. Vzhledem k četnosti prodejů má Skupina 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.*

d) Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Skupiny na investice do nemovitostí a jejich technické zhodnocování představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik. Skupina je ohrožena výskytem stavebních vad, díky kterým by mohlo dojít u nemovitostí v portfoliu k výraznému snížení jejich hodnoty a vzniku ztráty celé Skupiny.

Skupina je reálně vystavena riziku stavebních vad u nemovitostí pořizovaných do svého portfolia a dále pak při jejich technickém zhodnocování. U pořizovaných nemovitostí Skupina eliminuje riziko stavebních vad prostřednictvím odborných posudků o stavu nemovitostí. Při technickém zhodnocování pak věnuje pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele (reference, zkušenosti), ale také podrobnému vymezení reklamačních podmínek a záruční doby ve smlouvách o dílo.

*Riziko stavebních vad je hodnoceno jako nízké.*



#### e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Skupiny, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Skupiny 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. 2018 eviduje Skupina poskytnuté úvěry ve výši 1 047 tis. Kč. Vzhledem k relativně nízké hodnotě těchto úvěrů ve vztahu k celkovým aktivům Skupiny je úvěrové riziko hodnoceno jako nízké.

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

#### f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Skupiny 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 nízká.*

### Ostatní skutečnosti Emitenta

Valná hromada projednala a schválila na svém jednání dne 29. 6. 2018 řádnou účetní závěrku za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a vzala na vědomí zprávu auditora o ověření účetní závěrky. Dále valná hromada projednala a schválila rozdělení zisku jako hospodářského výsledku z investiční činnosti Společnosti vykázaného dle Mezinárodních účetních standardů za účetní období roku 2017 ve výši 72.036.137,12 Kč takto: Část zisku ve výši 72.036.000,00 Kč bude jako dividenda rozdělena mezi vlastníky akcií, a to: Na jednu akcii z celkového počtu 500 ks zakladatelských akcií připadá dividenda ve výši 144.072,00 Kč. Valná hromada také schválila rozdělení nerozděleného zisku minulých let Společnosti ve výši 66.939.673,95 Kč takto: Část zisku ve výši 66.939.500,00 Kč bude jako dividenda rozdělena mezi vlastníky akcií, a to: Na jednu akcii z celkového počtu 500 ks zakladatelských akcií připadá dividenda ve výši 133.879,00 Kč. Akcionáři společnosti BEMETT, a.s., která vlastní 490 zakladatelských akcií z celkového počtu 500 ks zakladatelských akcií, náleží dividenda ve výši 136.195.990,- Kč, společnosti SDW Invest, a.s., která vlastní 10 ks zakladatelských akcií z celkového počtu 500 ks zakladatelských akcií, náleží dividenda ve výši 2.779.510,- Kč. Výplata zisku bude provedena v souladu s ust. § 34 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů. Část zisku ve výši 311,07 Kč bude převedena na účet Nerozdělený zisk minulých let.

### Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta

Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly: (všechny údaje jsou k 30. 6. 2018)

- **Radlická vyhlídka s.r.o.**, IČO 242 38 562 je nemovitostní společnost, založená za účelem realizace developerského projektu s názvem „Bytový dům“, představující výstavbu cca 40 bytových jednotek v katastrálním území Jinonice na pozemcích ve vlastnictví této společnosti. V současné době je projekt ve fázi přípravy.

Hodnota majetku společnosti činí 16 900 tis. Kč, z toho činí pozemky 8 145 tis. Kč, stavby 6 830 tis. Kč a nedokončená výroba 1 757 tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu činí 7 519 tis. Kč, z toho činí ostatní kapitálové fondy (příplatky BEMETT NUIF, a.s.) 11,1 mil. Půjčka od BEMETT NUIF, a.s. činí 8 mil. Kč, půjčka od BEMETT, a.s. činí 1,2 mil. Kč.

- **BEMETT Jesenice s.r.o.**, IČ: 03593185 je společnost, která byla založena za účelem realizace zatím nespecifikovaného projektu.

Hodnota majetku společnosti činí 63 tis. Kč, z toho 33 tis. Kč tvoří peněžní prostředky na účtech. Vlastní kapitál společnosti činí 24 tis. Kč, z toho činí ostatní kapitálové fondy (příplatky BEMETT NUIF, a.s.) 570 tis. Kč.

- **BEMETT Čimice s.r.o.**, IČ: 27612384 je společnost určená k realizaci developerského projektu výstavby 5 bytových domů cca 80-90 jednotek. V současné době je projekt ve fázi přípravy.

Hodnota majetku společnosti činí 99 457 tis. Kč, z toho převážnou část tvoří pozemky v hodnotě 86 595 tis. Kč, peněžní prostředky 12 340 tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu činí 95 577 tis. Kč, z toho činí ostatní kapitálové fondy (příplatky BEMETT NUIF, a.s.) 104 640 tis. Kč.

# **BEMETT**

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

**Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka  
sestavená k a za pololetí končící  
30. června 2018**

**Obsah účetní závěrky**

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný) .....	11
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný) .....	12
Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný) .....	13
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný) .....	14
Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované) .....	15
1 Obecné informace .....	15
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....	15
3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech .....	15
4 Sezónnost .....	18
5 Odhady .....	19
6 Provozní segmenty .....	19
7 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	19
7.1 Investice do nemovitostí .....	19
7.2 Poskytnuté půjčky .....	20
7.3 Zásoby .....	20
7.4 Obchodní a jiné pohledávky .....	21
7.5 Peníze a nepeněžní transakce .....	21
7.6 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky .....	22
7.7 Nebankovní půjčky .....	22
7.8 Obchodní a jiné závazky .....	23
7.9 Tržby .....	23
7.10 Náklady k tržbám / Správní, odbytové a všeobecné náklady .....	23
7.11 Osobní náklady .....	24
7.12 Finanční náklady .....	24
7.13 Daně ze zisku .....	24
7.14 Zisk na akcii .....	25
8 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky .....	26
8.1 Osoba ovládající .....	26
8.2 Dceřiné společnosti .....	26
8.3 Transakce se spřízněnými stranami .....	27
8.4 Odměny klíčového vedení .....	28
9 Řízení finančního rizika .....	28
9.1 Kategorie finančních nástrojů .....	28
9.2 Úvěrové riziko .....	29
9.3 Úrokové riziko .....	29
9.4 Riziko likvidity .....	29
9.5 Sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů .....	30
9.6 Řízení kapitálu .....	30
10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	31
11 Čistá hodnota aktiv .....	31
12 Události po rozvahovém dni .....	32
13 Schválení účetní závěrky .....	32

**BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.**
**Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)**

k 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

	Poznámka	30/6/2018	31/12/2017
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	7.1	2 721	2 775
Investice v nekonsolidované dceřiné společnosti	8.2	95	95
Poskytnuté půjčky	7.2	909	105 708
Odložená daňová pohledávka	7.12	99	99
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>3 824</b>	<b>108 677</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Zásoby	7.3	427 453	435 299
Obchodní a jiné pohledávky	7.4	6 376	4 749
Pohledávka z titulu splatné daně		23	-
Pohledávky z poskytnutých půjček	7.2	138	138
Náklady příštích období		25	19
Peníze	7.5	114 999	86 173
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>549 014</b>	<b>526 378</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>552 838</b>	<b>635 055</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál	7.8	50 000	50 000
Nerozdělené výsledky	7.8	126 704	129 025
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>176 704</b>	<b>179 025</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Nebankovní půjčky	7.7	1 200	2 242
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Přijaté zálohy		149 221	340 995
Obchodní a jiné závazky	7.6	51 945	54 813
Nebankovní půjčky	7.7	131	-
Závazky z přiznaných dividend	8.3	169 975	57 250
Závazky z titulu splatné daně		3 662	730
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>374 934</b>	<b>453 788</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>376 134</b>	<b>456 030</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>552 838</b>	<b>635 055</b>
<b>Čistá hodnota aktiv na jednu akcii (v Kč)</b>			
Čistá hodnota aktiv na jednu akcii	11	353 408	358 050
Čistá hodnota aktiv na jednu akcii dle ZISIF	11	359 934	374 828

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

## Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

(neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Tržby	7.9	333 506	237 702
Náklady k tržbám		-180 638	-165 955
<b>Marže</b>		<b>152 868</b>	<b>71 747</b>
Správní, odbytové a všeobecné náklady		-6 491	-12 003
Úrokové výnosy	7.2	1 252	847
Finanční náklady	7.11	-154	-43
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>147 475</b>	<b>60 548</b>
Daň ze zisku	7.12	-7 053	-3 056
<b>Zisk po zdanění za období</b>		<b>140 422</b>	<b>57 492</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>		<b>140 422</b>	<b>57 492</b>
<b>Základní / Zředěný zisk na akcii (v Kč)</b>	7.14	<b>280 843</b>	<b>114 984</b>

**BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.**
**Konsolidovaný výkaz peněžních toků** (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk za období		140 422	57 492
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	7.12	7 053	3 056
Odpisy	7.1	54	68
Úrokové výnosy	7.2	-1 252	-847
Úrokové náklady	7.11	133	19
		146 410	59 788
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období		15 966	-33
Snížení zásob		95 537	22 786
Zvýšení (Snížení) obchodních a jiných závazků		-4 409	20 507
Zvýšení (Snížení) přijatých záloh		-191 774	4 836
		61 730	107 884
Přijaté úroky		4	-
Zaplacené daně ze zisku		-4 121	-4 030
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>57 613</b>	<b>103 854</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Peníze získané akvizicí / změnou v konsolidačním celku		3 562	-
Splátky poskytnuté půjčky		54	-
Poskytnuté půjčky	7.2	-	-101 640
Navýšení investice v nekonsolidované dceřiné společnosti	8.2	-	-200
<b>Čisté peníze z investičních činností</b>		<b>3 616</b>	<b>-101 840</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Placené dividendy	8.3	-25 000	-53 000
Splátky čerpaných půjček		-7 362	-
Placené úroky		-41	-
<b>Čisté peníze z financování</b>		<b>-32 403</b>	<b>-53 000</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>		<b>28 826</b>	<b>-50 986</b>
<b>Peníze na počátku období</b>		<b>86 173</b>	<b>122 039</b>
<b>Peníze na konci období</b>		<b>114 999</b>	<b>71 053</b>

**BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.**
**Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu** (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1/1/2017</b>	<b>50 000</b>	<b>107 266</b>	<b>157 266</b>
<b>Změny během prvního pololetí 2017</b>			
Přiznané dividendy	-	-50 000	-50 000
Celkový úplný výsledek	-	57 492	57 492
<b>Zůstatek k 30/6/2017</b>	<b>50 000</b>	<b>114 758</b>	<b>164 758</b>
<b>Zůstatek k 1/1/2018</b>			
<b>Zůstatek k 1/1/2018</b>	<b>50 000</b>	<b>129 025</b>	<b>179 025</b>
<b>Změny během prvního pololetí 2018</b>			
Dopad akvizice pod společným ovládáním (pozn. 8.2)	-	-3 767	-3 767
Přiznané dividendy (pozn. 8.3)	-	-138 976	-138 976
Celkový úplný výsledek	-	140 422	140 422
<b>Zůstatek k 30/6/2018</b>	<b>50 000</b>	<b>126 704</b>	<b>176 704</b>



## Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)

### 1 Obecné informace

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5, Česká republika a její plně ovládané dceřiné společnosti. Fond byl založen 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 a 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 akciami 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 mezitímní konsolidované účetní závěrky. 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 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní konsolidovaná 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 nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

### 3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

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. Mezitímní 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, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje všechny informace (zejména popis účetních pravidel) požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 31/12/2017 a která je veřejně publikována.

### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem**

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1/1/2018 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2017:

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* vydaný v květnu 2014 přináší komplexní rámec pro zachycení a ocenění výnosů. Standard plně nahradil 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 ovládnutí na zákazníka. Z IFRS 15 vyplývají rozšířené požadavky na zveřejnění.

Fond uznával výnosy z prodeje bytových jednotek a rodinných domů doposud dle IAS 18, nikoliv v rozsahu smluv o zhotovení dle IAS 11. Výnosy jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku, kdy je nemovitost převedena na zákazníka, resp. dojde k převodu ovládnutí k nemovitosti. Na základě vhodné analýzy nových požadavků a dosavadních pravidel nebyly shledány změny ve výkaznictví Fondu v důsledku použití IFRS 15 od 1/1/2018. Výjimkou bude zveřejnění v roční účetní závěrce, 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 nahradil 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 nedošlo k žádné změně ve výkaznictví Fondu k 1/1/2018 při uvážení IFRS 9. 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 jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou za použití efektivní úrokové míry a od 1/1/2018 došlo pouze k přejmenování kategorie „Půjčky a pohledávky“ na „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“.

#### *Snížení hodnoty finančních aktiv*

IFRS 9 nahradil 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 byt 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 vykazovaná finanční aktiva vykazovaná jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou a jedná se o obchodní pohledávky, poskytnuté půjčky a peněžní prostředky. Na obchodní pohledávky Fond aplikuje přístup celoživotní očekávané ztráty, zatímco na poskytnuté půjčky a peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Vzhledem k uznání vyšších ztrát ze znehodnocení obchodních pohledávek v roce 2017, nebyla identifikována na počátku roku 2018, ani během prvního pololetí vyšší očekávaná ztráta. Úvěrové riziko klientů Fondu je výrazně sníženo skutečností, že klienti platí zálohové platby před vlastním prodejem.

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.

#### *Klasifikace – Finanční závazky*

IFRS 9 převzal 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 nevedlo k žádné změně ve výkaznictví.

#### *Zajišťovací účetnictví*

Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví ve své účetní závěrce.

#### *Přechod na IFRS 9*

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 jsou aplikovány retrospektivně, avšak Fond využil možnost nepřepočítávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. K 1/1/2018 nebyly identifikovány žádné rozdíly, které by bylo nutné promítnout do počátečního stavu nerozdělených výsledků.

- 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.
- 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 nevykazuje žádné cizoměnové transakce.
- 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 v současnosti nedochází k přesunu nemovitostí mezi kategoriemi.

- 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.

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

Do data schválení 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.

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1/1/2019 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 odhadované 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, zveřejnění) 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 situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. V současnosti po prvotní analýze nových pravidel nejsou zásadní změny očekávány.

## **4 Sezónnost**

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou závislé na dokončení realitních projektů, kdy jejich realizace (výstavba) je delší jak jedno účetní období a výsledek hospodaření je ovlivněn až v okamžiku dokončení projektu a prodeje (převodu) dokončených nemovitostí zákazníkům.

## 5 Odhady

Sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Při přípravě této mezitímní konsolidované účetní závěrky nebyly uváženy žádné nové úsudky oproti poslední roční konsolidované účetní závěrce, které by měly zásadní vliv na finanční situaci a výkonnost Fondu, a stejně tak se neobjevily žádné nové klíčové zdroje nejistoty při odhadech oproti těm, které jsou popsány v poslední roční konsolidované účetní závěrce sestavené k 31/12/2017.

## 6 Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá ve výstavbě nemovitostí na území ČR a z pohledu segmentace působí celá skupina 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 v konsolidované účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v kontextu požadavků IFRS 8.

Fond nevykazuje žádná dlouhodobá aktiva s výjimkou zanedbatelného objemu pronajímaných nemovitostí a jedné poskytnuté půjčky. Práce na stavebních projektech jsou realizovány subdodavatelsky a segmentové tržby jsou zveřejněny v části 7.9.

## 7 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 7.1 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.

<i>v tis. Kč</i>	<b>Nebytové prostory</b>
<b>Pořizovací náklady</b>	
Zůstatek k 1/1/2017	4 102
vyřazení	-872
<b>Zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>3 230</b>
přírůstky	-
<b>Zůstatek k 30/6/2018</b>	<b>3 230</b>
<b>Oprávkky</b>	
Zůstatek k 1/1/2017	-347
odpisy	-137
vyřazení	29
<b>Zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>-455</b>
odpisy	-54
<b>Zůstatek k 30/6/2018</b>	<b>-509</b>
<b>Účetní hodnota</b>	
Zůstatek k 31/12/2017	2 775
<b>Zůstatek k 30/6/2018</b>	<b>2 721</b>

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 k 30. 6. 2018 ve výsledku hospodaření nájemné ve výši 50 tis. Kč (za první pololetí 2017: 179 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 nájmu investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Fondu na další investice do těchto nemovitostí.

## 7.2 Poskytnuté půjčky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
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	909	963
<b>Dlouhodobé poskytnuté půjčky</b>	<b>909</b>	<b>105 708</b>
BEMETT Jesenice s.r.o. - jistina	30	30
Ostatní nespřízněné půjčky – krátkodobě splatná část	108	108
<b>Krátkodobé poskytnuté půjčky</b>	<b>138</b>	<b>138</b>
<b>Poskytnuté půjčky včetně naběhlých nezaplacených úroků celkem</b>	<b>1 047</b>	<b>105 846</b>

### Půjčky poskytnuté spřízněným stranám

V důsledku akvizice sesterské společnosti BEMETT Vinoř, s.r.o. (následně přejmenované na BEMETT Čimice, s.r.o.) dne 29/3/2018 došlo k zániku poskytnuté půjčky. K datu akvizice činil nesplacený zůstatek jistiny 101 640 tis. Kč a nesplacený zůstatek z naběhlých úroků 4 799 tis. Kč. Úroky z poskytnuté půjčky naběhlé za první pololetí 2018 do data akvizice činí 1 247 tis. Kč a jsou součástí úrokových výnosů.

Úvěr poskytnutý nekonsolidované dceřiné společnosti BEMETT Jesenice, s.r.o. je splatný dle smluvních podmínek do 31/12/2018 a je úročen úrokovou sazbou ve výši 0,7 % p.a. Za první pololetí 2018 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 je úročen úrokovou sazbou 0,7 % p.a. a je splatný pravidelnými měsíčními splátkami do 31/12/2026 (v prvním pololetí 2018 byl úvěr snížen o 54 tis. Kč). Úrokové výnosy související s úvěrem za první pololetí roku 2018 činí 4 tis. Kč. Úvěr je zajištěn prodanou bytovou jednotkou.

## 7.3 Zásoby

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Pozemky určené k zástavě a k prodeji	262 610	191 479
Stavby ve výstavbě	160 526	83 724
Stavby dokončené a určené k prodeji	4 317	160 096
<b>Zásoby celkem</b>	<b>427 453</b>	<b>435 299</b>

Všechny zásoby jsou oceněny na úrovni pořizovacích nákladů. U žádné položky nedošlo ke snížení na úroveň čisté realizovatelné hodnoty v průběhu prvního pololetí 2018.



Při uvážení druhového členění nákladů činí spotřeba materiálu a nakoupené služby za první pololetí 2018 celkem 77 450 tis. Kč (pololetí roku 2017: 110 488 tis. Kč).

V rámci zůstatku zásob – stavby ve výstavbě – je část ve výši 66 438 tis. Kč (2017: 25 305 tis. Kč), která se vztahuje k projektům, jejichž dokončení je očekáváno nejdříve ve druhém pololetí roku 2019 a z tohoto hlediska jde o dlouhodobý zůstatek zásob.

## 7.4 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Obchodní pohledávky	4 785	6 617
Opravné položky	-4 250	-4 306
	535	2 311
Pohledávky vůči státu	2 892	789
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	2 949	1 649
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>6 376</b>	<b>4 749</b>

Vývoj opravných položek v prezentovaných obdobích:

v tis. Kč	Pololetí končí 30/6/2018	Rok končí 31/12/2017
<b>Zůstatek na počátku roku</b>	<b>-4 306</b>	<b>-1 919</b>
ztráty ze znehodnocení uznané ve výsledku hospodaření	-	-4 306
odpis pohledávek	-	1 811
zrušení nevyužitých opravných položek	56	108
<b>Zůstatek na konci roku</b>	<b>-4 250</b>	<b>-4 306</b>

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

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Pohledávky před splatností	188	1 745
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	57	157
30 - 60 dní	236	175
60 - 180 dní	-	3
nad 180 dní	54	231
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	347	566
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>535</b>	<b>2 311</b>

## 7.5 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 717 tis. Kč (2017: 1 315 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 7.8), 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 průběhu prvního pololetí roku 2018 došlo k těmto nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevíly se ve výkazu peněžních toků:

- Rozhodnutí vyplatit vlastníkům dividendy ve výši 138 976 tis. Kč a k zachycení závazku, který nebyl do konce roku 2017 uhrazen. V průběhu mezitímního období došlo pouze k částečné úhradě dividend schválených k výplatě v roce 2017.
- Na konci března 2018 došlo k akvizici sesterské společnosti v rámci podnikové kombinace pod společným ovládním. Touto transakcí došlo k pořízení aktiv a závazků, jejichž rozpad je poskytnut v pozn. 8.2.
- V rámci akvizice došlo k převzetí závazku, který se váže k poskytnuté půjčce – viz pozn. 7.2 půjčka společnosti BEMETT Vinoř s.r.o. Poskytnutá půjčka tak akvizicí zanikla.

## 7.6 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

### Vložený kapitál

K 30/6/2018 vykazuje Fond 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 vytvořil při rozdělování výsledku hospodaření.

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2018	31/12/2017
Zákonný rezervní fond	6 802	6 802
Ostatní složky nerozděleného výsledku	119 902	122 223
<b>Nerozdělené výsledky (zisky) celkem</b>	<b>126 704</b>	<b>129 025</b>

## 7.7 Nebankovní půjčky

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2018	31/12/2017
BEMETT, a.s. – jistina	1 200	2 200
BEMETT, a.s. – naběhlé a nezaplacené úroky	19	42
Karlštejn Invest, a.s. – nezaplacené úroky	112	42
<b>Nebankovní půjčky včetně naběhlých nezaplacených úroků celkem</b>	<b>1 331</b>	<b>2 242</b>

Fond v průběhu prvního pololetí roku 2018 uhradil jeden ze dvou úvěru čerpaných v minulosti od mateřské společnosti BEMETT, a.s. ve výši 1 000 tis. Kč a byly plně uhrazeny úroky naběhlé za rok 2017 (42 tis. Kč). Splatnost nesplacené půjčky je dle smluvních podmínek do konce roku 2020 včetně naběhlých úroků. Úrok vychází ze sazby 1M PRIBOR s navýšením o průměrnou marži z nespřízněných úvěrů. Za první pololetí 2018 dosáhly úroky celkové výše 19 tis. Kč (11 tis. Kč k nesplacenému úvěru a 8 tis. Kč k předčasně splacenému úvěru).



Akvizicí dceřiné společnosti Fond převzal úvěr vůči společnosti Karlštejn Invest, a.s. (vyšší mateřské společnosti) ve výši 6 250 tis. Kč, který byl následně po akvizici uhrazen. S úvěrem byl převzat i závazek z naběhlých úroků, který byl do 30/6/2018 uhrazen (112 tis. Kč).

## 7.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Obchodní závazky	49 811	53 523
Závazky vůči členům SVJ	716	1 246
Závazky vůči státu	1 275	5
Závazky vůči zaměstnancům	143	39
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>51 945</b>	<b>54 813</b>

Obchodní závazky plynou především z titulu stavebních dodávek za subdodavatele.

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 7.5) 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.

## 7.9 Tržby

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Tržby z prodeje bytových jednotek a řadových rodinných domků	332 444	236 911
Tržby z poskytování souvisejících služeb	1 062	791
<b>Tržby celkem</b>	<b>333 506</b>	<b>237 702</b>

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 (30/6/2018: 149 221 tis. Kč; 31/12/2017: 340 995 tis. Kč).

## 7.10 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, odbytové a všeobecné náklady zahrnují náklady spojené s řízením a administrativou Fondu, 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:

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pololetí končící 30/6/2018</b>	<b>Pololetí končící 30/6/2017</b>
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb včetně dopadu změny stavu	186 184	176 914
Osobní náklady	629	885
Odpisy	54	68
Ostatní náklady	316	91
<b>Náklady vyjma finančních celkem</b>	<b>187 183</b>	<b>177 958</b>

### 7.11 Osobní náklady

Fond za prezentované období vykazuje ve výsledku hospodaření dopad pouze krátkodobých zaměstnaneckých požitků (pololetí 2018: 629 tis. Kč; pololetí 2017: 885 tis. Kč), které vyplývají z pracovních poměrů na základě dohod o provedení práce. Fond nemá žádné kmenové zaměstnance.

### 7.12 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pololetí končící 30/6/2018</b>	<b>Pololetí končící 30/6/2017</b>
Úrokové náklady	131	19
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	23	24
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>154</b>	<b>43</b>

Úroky za první pololetí 2018 jsou důsledkem dvou nebankovních výpůjček od mateřské společnosti BEMETT a.s. (19 tis. Kč) a úvěru převzatého v akvizici vůči společnosti Karlštejn Invest, a.s. 112 tis. Kč.

### 7.13 Daň ze zisku

#### Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Splatná daň je kalkulována z daňového 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 %, jeho dceřiné společnosti podléhají zdanění daňovou sazbou 19 %. Za část zdanitelného období 2018 jsou prozatím dceřiné společnosti ztrátové s ohledem na stále probíhající výstavbu nemovitostí. Zdanitelný zisk z prodeje dokončených projektů realizuje Fond a ve výsledku hospodaření je zachycen odhad splatné daně.

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>	<b>Pololetí končící 30/6/2018</b>	<b>Pololetí končící 30/6/2017</b>
Splatný daňový náklad	7 053	3 056
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-	-
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>7 053</b>	<b>3 056</b>

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Zisk před zdaněním	147 475	60 548
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	7 374	3 027
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a výnosů	-352	-51
Daňová ztráta nevedoucí k uznání odložené daňové pohledávky	31	79
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>7 053</b>	<b>3 056</b>

K 31/12/2018 je evidována nakumulovaná daňová ztráta (v dceřině společnosti) využitelná v budoucnu ke snížení daňové povinnosti v celkové výši 2 043 tis. Kč (31/12/2017: 1 411 tis. Kč), což by při 5% daňové sazbě vedlo k uznání odložené daňové pohledávky ve výši 102 tis. Kč (31/12/2017: 71 tis. Kč).

### **Odložená daň ve výkazu finanční situace**

K 30/6/2018 nedošlo k zásadním změnám, které by významně ovlivnily výši odložené daně uznané k 31/12/2017. Ke konci roku 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.

## **7.14 Zisk na akci**

Kalkulace základního zisku na akcii vychází z výsledku hospodaření přiřaditelného akcionářům Fondu za období a průměrného počtu kmenových akcií:

	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Zisk za období (v tis. Kč)	140 422	57 492
Průměrný počet kmenových akcií (ks)	500	500
<b>Zisk na akci – základní i zředěný (v Kč)</b>	<b>280 843</b>	<b>114 984</b>

Vzhledem k tomu, že Fond neemitoval žádné potenciální kmenové akcie, je zředěný zisk na akcii shodný s hodnotou základního zisku na akcii.

Průměrný počet kmenových akcií je shodný se stavem platným k rozvahovému dni, neboť za prezentovaná období nedošlo ke změně v objemu emitovaných kmenových akcií.

## 8 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

### 8.1 Osoba ovládající

Společnost BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. je ovládána společností BEMETT, a.s., Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5. V březnu 2018 došlo ke snížení jejího majetkového podílu, kdy část akcií prodala dalším minoritním akcionářům:

Název dceřiné společnosti	Majetkový podíl	
	30/6/2018	31/12/2017
BEMETT, a.s.	94 %	98 %
SDW INVEST, a. s.	2 %	2 %
Další minoritní akcionáři	4 %	-

Společnost SDW INVEST, a.s., která drží majetkový podíl ve výši 2 %, je spřízněnou stranou společnosti BEMETT, a.s. a sídlí na stejné adrese.

V postavení nejvyšší ovládající osoby je paní Emílie Václavíková, 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.

### 8.2 Dceřiné společnosti

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

Název dceřiné společnosti	Majetkový podíl	
	30/6/2018	31/12/2017
BEMETT Čimice, s.r.o.	100 %	-
Radlická vyhlídka, s.r.o.	100 %	100 %

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka sestavená za pololetí končící 30/6/2018 zahrnuje zůstatky a výsledky Fondu a výše vyjmenovaných dceřiných společností, všechny se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5. 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 8 přílohy.

Dceřinou společností je taktéž společnost BEMETT Jesenice, s.r.o., která nevykazuje žádnou obchodní aktivitu, a proto není konsolidována. Fond ji vykazuje v rámci dlouhodobých aktiv ve výkazu finanční situace jako investici ve výši pořizovacích nákladů prvotní investice snížené o znehodnocení s ohledem na vývoj vlastního kapitálu dceřiné společnosti (30/6/2018: 95 tis. Kč; 31/12/2017: 95 tis. Kč; původní pořizovací náklady činí 570 tis. Kč).

#### Změny ve skupině a jejich dopad na konsolidovanou účetní závěrku

- **Akvizice společnost BEMETT Čimice, s.r.o. (podniková kombinace pod společným ovládním)**

Dne 29/3/2018 Fond pořídila v rámci podnikové kombinace pod společným ovládním sesterskou společnost BEMETT Vnoř, s.r.o., která byla následně přejmenována na BEMETT Čimice, s.r.o. Společnost byla nakoupena od mateřské společnosti BEMETT, a.s. za 1 Kč.

Vzhledem k transakci pod společným ovládním, převzatá čistá aktiva nebyla oceněna reálnou hodnotou a nebyl oceněn a uznán goodwill. Výše čistých aktiv (viz níže bližší přehled) nabývané společností dosahující záporné hodnoty -3 767 tis. Kč představuje přímé snížení vlastního kapitálu k datu akvizice, které je zobrazeno v konsolidovaném výkazu změn vlastního kapitálu za první pololetí roku 2018.

<i>V tis. Kč</i>	Počátek konsolidace
Zásoby	87 691
Obchodní a jiné pohledávky	17 601
Pohledávka z titulu daně z příjmu	23
Peníze	3 562
<b>Aktiva pořízená v akvizici</b>	<b>108 877</b>
Obchodní a jiné závazky	-290
Úvěry a půjčky včetně naběhlých úrokových závazků	-112 354
<b>Závazky převzaté v akvizici</b>	<b>-112 644</b>
<b>Čistá aktiva pořízená v akvizici</b>	<b>-3 767</b>

### 8.3 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 10 200 tis. Kč (2017: 15 000 tis. Kč) a k 30/6/2018 činí nevyrovnané závazky 2 057 tis. Kč (31/12/2017: 3 027 tis. Kč). Předmětem dodávek jsou služby spojené s řízením Fondu (2018: 3 060 tis. Kč) a dále služby spojené s výstavbou bytových jednotek a rodinných řadových domů (2018: 7 140 tis. Kč).

Transakce, v nichž Fond poskytuje dodávky mateřské společnosti, jsou nevýznamného rozsahu. Za první pololetí jsou výsledku hospodaření uznány výnosy z pronájmu ve výši 30 tis. Kč.

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

Vůči mateřské společnosti BEMETT, a.s. vykazuje Fond prostřednictvím své dceřiné společnosti úvěr s nesplaceným zůstatkem ve výši 1 211 tis. Kč (včetně nesplacených úroků ve výši 11 tis. Kč).

Dále vůči mateřské společnosti je evidován závazek z neuhrazených úroků naběhlých během prvního pololetí 2018 k již splacenému úvěru ve výši 8 tis. Kč. Jistina ve výši 1 000 tis. Kč tohoto úvěru byla uhrazena na konci dubna 2018.

#### **Dividendy**

V červnu 2018 byly přiznány vlastníků společnosti dividendy v celkové výši 139 975 tis. Kč, přičemž mateřské společnosti BEMETT, a.s. náleží 130 637 tis. Kč a zbývající částka je rozdělena poměrně dalším akcionářům Fondu. Částka byla snížena o srážkovou daň ve výši 1 251 tis. Kč.

Celkový závazek z nevyplacených dividend k 30/6/2018 činí 169 975 tis. Kč. V průběhu první pololetí 2018 byly vyplaceny mateřské společnosti BEMETT a.s. dividendy ve výši 25 000 tis. Kč.

## 8.4 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 516 tis. Kč za první pololetí 2018 (2017: 1 029 tis. Kč).

Zároveň je Fond řízen mateřskou společností BEMETT, a.s. a za první pololetí 2018 došlo k uznání nákladů ve výši 3 060 tis. Kč (2017: 9 000 tis. Kč)

## 9 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.

### 9.1 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	30/6/2018	31/12/2017
<b>Finanční aktiva</b>		
Investice v nekonsolidované dceřiné společnosti	95	95
<b>Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou (vč. peněz)</b>	<b>116 581</b>	<b>194 330</b>
<i>z toho:</i> Obchodní pohledávky	535	2 311
Poskytnuté půjčky	1 047	105 846
Peníze	114 999	86 173
<b>Finanční závazky</b>		
<b>Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě</b>	<b>221 118</b>	<b>113 054</b>
<i>z toho:</i> Obchodní závazky	49 811	53 562
Nebankovní půjčky	1 332	2 242
Závazky z dividend	169 975	57 250

## 9.2 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, ale vzhledem k jejich výši, jej lze považovat za marginální.

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.

## 9.3 Úrokové riziko

V rámci závazků Fond eviduje finanční závazky – úvěr od mateřské společnosti – nesoucí pevnou úrokovou sazbu. Fond není vystaven úrokovému riziku budoucích peněžních toků, pouze úrokovému riziku reálné hodnoty závazků, neboť ta je dána vývojem proměnlivé úrokové sazby. V rámci pohledávek Fond eviduje k 30/6/2018 dvě poskytnuté půjčky 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.

## 9.4 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 30/6/2018	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	Celkem
Neúročené	x	219 888	-	219 888
Úvěry s fixním úročením vč. úroku	0,7 %	30	1 200	1 230
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>219 918</b>	<b>1 200</b>	<b>221 118</b>

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
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>110 812</b>	<b>2 242</b>	<b>113 054</b>



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.

## 9.5 Sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů, jejichž případná úhrada ovlivňuje peněžní tok z financování:

<i>v tis. Kč</i>	Nebankovní půjčky	Závazky z dividend	Celkem
<b>Počáteční zůstatek k 1/1/2017</b>	<b>2 200</b>	<b>64 400</b>	<b>66 600</b>
peněžní tok z financování	-	-57 150	-57 150
rozhodnutí o vyplacení dividend	-	50 000	50 000
naběhlé úrokové náklady	42	-	42
<b>Konečný zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>2 242</b>	<b>57 250</b>	<b>59 492</b>
<b>Počáteční zůstatek k 1/1/2018</b>	<b>2 242</b>	<b>57 250</b>	<b>59 492</b>
dopad akvizice dceřiné společnosti	112 354	-	112 354
zápočet poskytnuté a převzaté půjčky	-105 993	-	-105 993
peněžní tok z financování	-7 403	-25 000	-32 403
rozhodnutí o vyplacení dividend	-	138 976	138 976
reklasifikace – srážková daň – závazek vůči státu	-	-1 251	-1 251
naběhlé úrokové náklady	131	-	131
<b>Konečný zůstatek k 30/6/2018</b>	<b>1 331</b>	<b>169 975</b>	<b>171 306</b>

## 9.6 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 vykázáný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k prezentovaným rozvahovým dnům je následující:

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2018	31/12/2017
Celkové závazky	376 134	456 036
Minus: peníze	-114 999	-86 173
<b>Čistý dluh</b>	<b>261 135</b>	<b>369 863</b>
Vlastní kapitál	176 704	179 019
<b>Celkový kapitál</b>	<b>437 839</b>	<b>548 882</b>
<b>Poměr vlastního a celkového kapitálu</b>	<b>40,36 %</b>	<b>32,62 %</b>

Změna vlastního kapitálu na celkovém kapitálu za první pololetí 2018 dána zejména výrazným snížením závazků v důsledku zúčtování zůstatků z přijatých záloh, neboť došlo k realizaci vlastních prodejů. Výše vlastního kapitálu je stabilní, neboť dopad do výsledku je kompenzován rozdělením podílů na zisku.



## 10 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.

## 11 Čistá hodnota aktiv

Společnost BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, přičemž pro účely stanovení její výše stanoví ZISIF následující:

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*
  - a) *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*
  - b) *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.*
- (2) *Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

Čistá hodnota aktiv na akcii je ukazatelem, který nevyplývá z požadavků IFRS a IFRS tedy nestanoví postupy, jak jej kalkulovat. Jedná se o tzv. alternativní výkonnostní ukazatel, který Fond zveřejňuje s ohledem na požadavky ZISIF a jeho výše se stanoví v souladu s požadavky ZISIF.

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou, ačkoliv takové ocenění nekoresponduje s požadavky IFRS. Hlavní dotčenou oblastí jsou zásoby, které jsou ve výkazu finanční situace oceněny v souladu s IAS 2 v nižší z pořizovací ceny a čisté realizovatelné hodnoty, nikoliv ve výši jejich reálné hodnoty. Pro účely stanovení čisté hodnoty aktiv na akcii dle ZISIF je výše čistých aktiv vyplývajících z výkazu finanční situace upravena o rozdíl mezi odhadnutou reálnou hodnotou zásob sníženou o související odloženou daň a jejich oceněním prezentovaným v souladu s IFRS:

	30/6/2018	31/12/2017
Čistá aktiva vyplývající z konsolidovaného výkazu finanční situace (v tis. Kč)	176 704	179 025
Dopad úpravy ocenění zásob a souvisejícího odloženého daňového závazku (v tis. Kč)	3 263	8 389
<b>Čistá aktiva pro účely ZISIF (v tis. Kč)</b>	<b>179 967</b>	<b>187 414</b>
Počet kmenových akcií (ks)	500	500
<b>Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)</b>	<b>359 934</b>	<b>374 828</b>

Výše uvedená čistá hodnota aktiv je založená na konsolidovaném základě, tj. vstupem jsou čistá aktiva Fondu a jeho konsolidovaných dceřiných společností neboli vlastní kapitál prezentovaný v konsolidovaném výkazu finanční situace.

Pro srovnání čistá hodnota aktiv na akcii založená na ocenění v souladu s IFRS je následující:

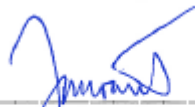
	30/6/2018	31/12/2017
Čistá aktiva vyplývající z konsolidovaného výkazu finanční situace (v tis. Kč)	176 704	179 025
Počet kmenových akcií (ks)	500	500
<b>Čistá hodnota aktiv na akcii (v Kč)</b>	<b>353 408</b>	<b>358 050</b>

## 12 Události po rozvahovém dni

V období po rozvahovém dni nedošlo k žádné významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této konsolidované účetní závěrce.

## 13 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. srpna 2018.




---

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

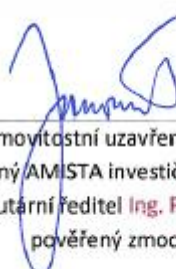
## Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

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 Brně dne 27. září 2018



---

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