



# Konsolidovaná výroční zpráva

za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a. s.

*Opravená konsolidovaná výroční zpráva na základě upozornění České národní banky ze dne 25. 7. 2019*

*Doplněné a opravené informace byly uvedeny kurzívou*



# Obsah

Čestné prohlášení .....	2
Informace pro akcionáře podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT .....	3
Konsolidovaný výkaz finanční situace .....	16
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku .....	18
Konsolidovaný výkaz peněžních toků .....	19
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu .....	21
Profil Fondu a skupiny .....	24
Zpráva o vztazích .....	41
<i>Konsolidovaná účetní závěrka k 30. 6. 2018</i> .....	45
BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a. s. ....	45
Zpráva auditora .....	47

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 24181790, se sídlem Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem Praze, oddíl B, vložka 17652
<b>Účetní období</b>	období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:**

<b>Dohoda FATCA</b>	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
<b>Zákon o auditorech</b>	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů



# Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Fondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.

V Praze dne 2. 12. 2019



---

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s.

**Ing. Petr Janoušek**  
pověřený zmocněnec





# Informace pro akcionáře podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

## 1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY - JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

### 1.1 VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář má právo účastnit se valné hromady. Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Písemná plná moc musí být úředně ověřena. S každou akcií je spojen jeden hlas; celkový počet hlasů ve Fondu je roven počtu akcií. Hlasovací práva spojená s akciemi Fondu lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech. Akcionář se účastní valné hromady na vlastní náklady. Valné hromady se dále účastní člen představenstva a členové dozorčí rady a hosté pozvaní představenstvem.

**Rozhodování valné hromady** upravuje článek 15 stanov Fondu:

Valnou hromadu zahajuje svolavatel nebo jím určená osoba. Jejich úkolem je zajistit volbu předsedy valné hromady, ověřovatelů zápisu, osob pověřených sčítáním hlasů a zapisovatele. Řízení valné hromady přísluší jejímu předsedovi. Do doby zvolení předsedy řídí jednání valné hromady svolavatel nebo jím určená osoba. Totéž platí, pokud předseda valné hromady nebyl zvolen. Nebude-li zvolen zapisovatel, ověřovatel zápisu nebo osoba pověřená sčítáním hlasů, určí je svolavatel valné hromady. Valná hromada může rozhodnout, že předsedou valné hromady a ověřovatelem zápisu bude jedna osoba. Valná hromada může rozhodnout, že předseda valné hromady provádí rovněž sčítání hlasů, neohrozí-li to řádný průběh valné hromady. Nemůže-li z vážných důvodů předseda valné hromady, resp. svolavatel v případě, že předseda valné hromady nebyl zvolen, pokračovat v jejím řízení, převezme řízení valné hromady předseda představenstva nebo jiná předsedou valné hromady či svolavatelem pověřená osoba, a to až do okamžiku zvolení nového předsedy valné hromady. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota nebo počet přesahuje 60 % (šedesát procent) základního kapitálu Fondu. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá představenstvo náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 (patnácti) dnů do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada, která musí mít nezměněný pořad jednání, je schopná se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota je větší než 50 % (padesát procent) základního kapitálu Fondu. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech akcionářů Fondu. Pokud stanovy Fondu nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů přítomných akcionářů. K rozhodnutí valné hromady o změně druhu nebo formy akcií, o změně práv spojených s určitým druhem akcií, o zrušení omezení převoditelnosti akcií na jméno a o přijetí akcií k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu, je-li přijetí takových rozhodnutí v souladu se ZISIF, se vyžaduje i souhlas alespoň tří čtvrtin přítomných akcionářů vlastnicích tyto akcie. Notářský zápis se vyžaduje pro rozhodnutí valné hromady, o nichž tak stanoví právní předpisy.

**Působnost valné hromady** upravuje článek 12 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření představenstva podle § 511 ZOK či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Fondu proti pohledávce na splacení emisního kursu,
- c) volba a odvolání členů představenstva, členů dozorčí rady a jiných orgánů Fondu určených stanovami,

- d) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky,
- e) rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) schválení smluv o výkonu funkce členů představenstva, dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- g) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
- h) rozhodnutí o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB a schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- i) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- j) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
- k) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo základní kapitál Fondu jejími akcionáři a o jeho vrácení,
- l) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis,
- m) rozhodnutí o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- n) rozhodnutí o dalších otázkách, které ZOK, ZISIF nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.


## 1.2 PŘEDSTAVENSTVO FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Představenstvo	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 2. 11. 2015)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec	(od 2. 11. 2015)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec	(od 2. 11. 2015)
	Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec	(od 27. 6. 2019)

Představenstvo je statutárním orgánem, kterému přísluší obchodní vedení Fondu. Představenstvo se skládá z jednoho člena, zvoleného valnou hromadou společnosti, kterým je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond a provádět jeho administraci. Funkční období člena představenstva činí 20 let. Opětovná volba člena představenstva je možná. Právnická osoba, která je členem představenstva, zmocní fyzickou osobu, aby ji jako člena představenstva zastupovala. Pověřeným zmocněncem může být člen statutárního orgánu právnické osoby, která je členem představenstva, její zaměstnanec, nebo jiná vhodná fyzická osoba. Pověřených zmocněnců může být i více.

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem o podnikání na kapitálovém trhu,

- 
- h) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis,
  - i) měnit stanovy společnosti v souladu s § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
  - j) schvalovat změny statutu,
  - k) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

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

Jediný člen představenstva disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

### 1.3 DOZORČÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI


<b>Předseda dozorčí rady:</b>	<b>Jan Sládek</b> narozen: 24. 11. 1962 vzdělání: vysokoškolské	(od 17. 1. 2017)
<b>Člen dozorčí rady:</b>	<b>Emilie Vaclavíková</b> narozen: 22. 4. 1948 vzdělání: středoškolské	(od 17. 1. 2017)

Dozorčí rada dohlíží na řádný na výkon působnosti představenstva Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) kontroluje, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská či jiná činnost Fondu se uskutečňuje v souladu se stanovami a příslušnými právními předpisy.

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů, volených valnou hromadou.



Dozorčí rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Rozhoduje-li dozorčí rada o kooptaci, je usnášeníschopná v případě, že je přítomen jeden (zbývající) člen dozorčí rady. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy dozorčí rady.

Řádná zasedání dozorčí rady svolává předseda dozorčí rady písemnou nebo elektronickou pozvánkou s uvedením programu, místa, data a doby jednání nejméně 7 dnů před zasedáním, a to zpravidla čtyřikrát za rok. Mimořádná zasedání dozorčí rady lze konat kdykoli na žádost předsedy nebo kteréhokoli člena dozorčí rady. Žádost lze provést ústně, telegraficky, telefonicky, elektronickou poštou nebo písemně pozvánkou, řádně doručenou nebo zaslou poštou každému členovi dozorčí rady nejméně 7 dnů před zasedáním. Zasedání dozorčí rady se může konat i bez splnění požadavků na jeho svolání, pokud s tím všichni členové dozorčí rady vysloví souhlas. Zasedání dozorčí rady se koná zpravidla v sídle Fondu. Dozorčí rada může dle svého uvážení přizvat na své zasedání člena představenstva, zaměstnance Fondu, akcionáře nebo jiné osoby. Zasedání dozorčí rady řídí její předseda, v případě jeho nepřítomnosti nejstarší přítomný člen dozorčí rady. O průběhu zasedání dozorčí rady a přijatých usneseních se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající. Zápisy ze zasedání dozorčí rady včetně příloženého seznamu přítomných se archivují po celou dobu trvání Fondu. Všechny přiměřené náklady spojené s činností dozorčí rady nese Fond.

#### 1.4 VÝBOR PRO AUDIT FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

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

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

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

**Člen výboru pro audit:** **Ing. Petr Janoušek** (od 1. 1. 2018)  
narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

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

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

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



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

## 1.5 POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

## 1.6 DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

### BEMETT Čimice s.r.o.

IČO: 276 12 384

Sídlo:

Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv:

100 %

Statutární orgán

Mgr. Petr Václavík

(od 2. 11. 2006)

narozen: 13. 6. 1971

bytem: Mládeže 1184/1, 252 19 Rudná

Funkce

jednatel

Způsob jednání

Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

### Radlická vyhlídka s.r.o.

IČO: 242 38 562

Sídlo:

Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv:

100 %

Statutární orgán

Mgr. Petr Václavík

(od 16. 1. 2015)

narozen: 13. 6. 1971

bytem: Mládeže 1184/1, 252 19 Rudná

Funkce

jednatel

Způsob jednání

Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

### BEMETT Jesenice s.r.o.

IČO: 035 93 185

Sídlo:

Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv:

100 %

Statutární orgán

Mgr. Petr Václavík

(od 24. 11. 2014)

narozen: 13. 6. 1971

bytem: Mládeže 1184/1, 252 19 Rudná

Funkce

jednatel

Způsob jednání

Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.



## 2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

### 2.1 OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

### 2.2 PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

**Mgr. Richard Opolecký**

narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s., na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc, na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer

**Ing. Radek Hub**

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s., mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

## 3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

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

### Statutární orgán

Za výkon funkce člena statutárního orgánu náleží odměna určená jako kombinace pevné částky a určitý počet procent z průměrné hodnoty aktiv Fondu za Účetní období. *Odměna statutárního orgánu za výkon funkce byla stanovena Smlouvou o výkonu funkce ze dne 1. 1. 2017 a činí 0,15 % z průměrné roční hodnoty aktiv Fondu, přičemž minimální měsíční úplata za každý započatý měsíc činí 15 tis. Kč.* Variabilní složka odměny je vyplácena na základě auditovaných účetních dat schválených valnou hromadou Fondu.

### Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady:

**Emilie Vaclavíková**

(od 13. 12. 2016)

narozen: 22. 4. 1948

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný.



## Kontrolní orgán

Předseda dozorčí rady:

Jan Sládek

(od 22. 12. 2016)

narozen: 24. 11. 1962

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný. Kontrolní orgán je odměňován v souvislosti se svojí funkcí ve společnostech ve skupině.

60 tis. Kč - BEMETT Jesenice s.r.o., Mgr. Petr Václavík na základě Dohody o provedení práce

60 tis. Kč - Radlická vyhlídka s.r.o., Mgr. Petr Václavík na základě Dohody o provedení práce

60 tis. Kč - BEMETT Čimice s.r.o., Mgr. Petr Václavík na základě Dohody o provedení práce

Členové kontrolního orgánu vykonávají činnosti v souladu se stanovami Fondu a jejich působnosti a pravomoci jsou obsaženy v odst. 1.3 části této výroční zprávy s názvem „Informace pro akcionáře“. Řídící osoby nevlastní žádné cenné papíry, představující podíl na Fondu.

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

### 4.1 Statutární orgán

Příjmy členů statutárního orgánu: 90 tis. Kč (odměna za výkon funkce). Vedle odměny za výkon funkce náleží statutárnímu orgánu odměna za administraci ve výši 300 tis. Kč. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

### 4.2 Dozorčí orgán

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

### 4.3 Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevidoval v Účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.


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

V majetku členů statutárního ani dozorčího orgánu ani ostatních osob s řídicí pravomocí nejsou žádné cenné papíry Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedorží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

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

Skupina Fondu na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.



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

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU**

Fond vydává jeden druh cenných papírů, akcie, které jsou vydávány k základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Základní kapitál Fondu činí 50 000 000 Kč a je rozdělen na 500 ks akcií o jmenovité hodnotě 100 tis. Kč. Všechny akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno akcionáře. Akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II stanov Fondu.

### **Práva spojená s akciemi**

S akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení Fondu, na jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. S akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Akcie Fondu jsou neomezeně převoditelné. S akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet Fondu, ani žádné jiné zvláštní právo.

### **Evidence akcií**

Evidence akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## **8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY**

Auditorem Fondu je společnost NEXIA AP a.s., Sokolovská 5/49, Praha. V Účetním období činila úplata auditorovi částku 205 tis. Kč bez DPH.

## **9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU**

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace



- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem.

Vzhledem k výše uvedenému Fond nepřijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.

## 10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

### Fond (mateřská společnost)

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem:

**ISIN: CZ0008041829**

Forma: kmenová akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: 100 000,- Kč

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 500 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

### Ostatní skutečnosti:

Ve vlastnictví Fondu nebo jménem Fondu, nebo v držení jeho dceřiných společností, se nenachází akcie Fondu. Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0.

### Dceřiné společnosti:

#### BEMETT Čimice s.r.o.

IČO:	276 12 384
Sídlo:	Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Základní kapitál:	200 000,- Kč
Vlastní kapitál:	100,457 mil. Kč

#### Radlická vyhlídka s.r.o.

IČO:	242 38 562
Sídlo:	Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Základní kapitál:	200 000,- Kč
Vlastní kapitál:	7,495 mil. Kč

#### BEMETT Jesenice s.r.o.

IČO:	035 93 185
Sídlo:	Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Základní kapitál:	1,- Kč
Vlastní kapitál:	24 tis. Kč

## 11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Akcie jsou neomezeně převoditelné.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

## 12. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

### Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (kmenové akcie)

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

Dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidačního celku:

Radlická vyhlídka, s.r.o.

BEMETT Čimice s.r.o.

### Struktura společníků k 30. 6. 2018

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

Údaje jsou z individuálních účetních závěrek jednotlivých společností.



### **13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY**

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. S akciemi je spojeno právo na podíl na zisku Fondu, právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak.

### **14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV**

S akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

### **15. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV**

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

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

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh dozorčí rady, pokud valnou hromadu svolává dozorčí rada a navrhuje potřebná opatření.

### **17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ**

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

Působnost orgánů Fondu je obsažena v odst. 1.1 až 1.4 části této výroční zprávy s názvem „Informace pro akcionáře“.

### **18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA**

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

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

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

### **20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK**

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



## 21. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

*Fond neuplatňuje ani nedeklaruje dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.*

Hospodářský výsledek Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku Fondu a náklady na zajištění činnosti Fondu. *Rozhodovací postup o rozdělení zisku je v souladu se ZOK následující: Statutární orgán Fondu předloží valné hromadě Fondu ke schválení návrh na rozdělení zisku, který přezkoumala dozorčí rada, která předkládá valné hromadě své vyjádření k návrhu na rozdělení zisku.* Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

Výnosy z majetku Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo statut Fondu jinak. Pokud hospodaření Fondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Fondu. Pokud hospodaření Fondu za Účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen.

Případný zisk Fondu může být použit k opětovným investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Fondu a Fond tak nemusí vyplácet žádný podíl na zisku či výnosech.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku vyplácí Fond na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

V Účetním období byla schválena dividenda ve výši 277 952 Kč na akcii.

V účetním období předcházejícím Účetnímu období byla k akciím Fondu schválena dividenda ve výši 100 000 Kč na akcii.

## 22. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ:

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny.

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

<b>Fond</b>	BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 24181790, se sídlem Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem Praze, oddíl B, vložka 17652
<b>Účetní období</b>	období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

## 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. investoval v Účetním období v souladu se svým statutem do aktiv na území České republiky: nákup pozemků, zhodnocení pozemků výstavbou bytových domů a výstavbou řadových rodinných domů

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

## 2. NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

Emitent nevlastní žádné stroje ani zařízení. Vlastní pouze pozemky, rozestavěné nebo dokončené bytové domy a rozestavěné nebo dokončené rodinné řadové domy. Celé portfolio Fondu obsahuje přes tisíc položek. Významné položky Fondu jsou uvedeny v bodu 9 Profilu Fondu. Na konsolidované úrovni je nemovitý majetek rozčleněn dle umístění a účelu takto:

Portfolio nemovitostí v Kč - konsolidovaná účetní závěrka					
Katastrální území	Budovy	Pozemky Celkem	Nedokončená výroba	Zálohy na pozemky	Suma za katastrální území
Bohnice		0,00	3 300,00		3 300,00
Buštěhrad		10 454 135,00	2 106 003,26		12 560 138,26
Drahelčice		11 912,70			11 912,70
Horní Počernice		0,00		50 000,00	50 000,00
Hořelice		267 680,59			267 680,59
Chýně		15 977 244,26	125 997 835,39		141 975 079,65
Jesenice	467 869,00	1 041 600,64			1 509 469,64
Jinočany		10 396 062,48	147 071,00		10 543 133,48
Kolovraty		14 570 327,63	280 267,00		14 850 594,63

Nové město		0,00	19 020,00		19 020,00
Nučice		38 231 000,00	14 637 958,97		52 868 958,97
Nučice u Rudné		0,00	21 000,00		21 000,00
Slatina	2 253 664,00	75 940 080,90	12 934 629,29		91 128 374,19
Štěrhoboly		0,00	99 500,00		99 500,00
Troubsko		0,00	9 880,00		9 880,00
Újezd u Brna		0,00	61 728,00	250 000,00	311 728,00
Bohnice		86 595 000,00	6 663 263,00		93 258 263,00
Jinonice		8 145 100,00	1 761 245,00		9 906 345,00
Seniorské bydlení		0,00	130 200,00		130 200,00
<b>Suma</b>	<b>2 721 533,00</b>	<b>261 630 144,20</b>	<b>164 872 900,91</b>	<b>300 000,00</b>	<b>429 524 578,12</b>

### 3. HLAVNÍ INVESTICE

Emitent neinvestoval do provozního majetku.

Emitent neinvestoval do dluhových cenných papírů ani majetkových cenných papírů.

### 4. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Emitent investoval v účetním období do pořízení pozemků v hodnotě 9,374 mil. Kč.

Emitent investoval v účetním období do rozestavěných bytových domů a rozestavěných řadových rodinných domů celkem v hodnotě 72 mil. Kč

Všechny investice se uskutečnily v tuzemsku a byly financovány z vlastních zdrojů.

#### 4.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

#### **BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.** **Konsolidovaný výkaz finanční situace k 30. 6. 2018**

V tis. 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	24	95
Poskytnuté půjčky	7.2	909	105 708
Odložená daňová pohledávka	7.12	99	99

**Dlouhodobá aktiva  
celkem****3 753****108 677****Krátkodobá aktiva**

Zásoby

7.3

426 804

435 299

Obchodní a jiné  
pohledávky

7.4

5 314

4 749

Pohledávka z titulu  
splatné daně

23

-

Pohledávky  
z poskytnutých půjček

7.2

138

138

Náklady příštích období

47

19

Peníze

7.5

114 999

86 173

**Krátkodobá aktiva  
celkem****547 325****526 378****Aktiva celkem****551 078****635 055****VLASTNÍ KAPITÁL A  
ZÁVAZKY****Vlastní kapitál**

Vložený kapitál

7.8

50 000

50 000

Nerozdělené výsledky

7.8

124 078

129 025

**Vlastní kapitál celkem****174 078****179 025****Dlouhodobé závazky**

Nebankovní půjčky

7.7

1 200

2 242

**Krátkodobé závazky**

Přijaté zálohy

149 221

340 995

Obchodní a jiné závazky	7.6	52 647	54 813
Nebankovní půjčky	7.7	8	-
Závazky z přiznaných dividend	8.3	169 975	57 250
Závazky z titulu splatné daně		3 949	730
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>375 800</b>	<b>453 788</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>377 000</b>	<b>456 030</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>551 078</b>	<b>635 055</b>
<b>Čistá hodnota aktiv na jednu akcii (v Kč)</b>		<b>30/6/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Čistá hodnota aktiv na jednu akcii	11	348 156	358 050
Čistá hodnota aktiv na jednu akcii dle ZISIF	11	355 950	374 828

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

#### Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku za zkrácené období končící 30. 6. 2018

V tis. Kč	Poznámky	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Tržby	7.9	333 506	327 208
Náklady k tržbám		-181 597	-222 796
<b>Marže</b>		<b>151 909</b>	<b>104 412</b>
Ostatní výnosy		-	71
Správní, odbytové a všeobecné náklady		-7 798	-31 002
Úrokové výnosy	7.2	1 251	3 108
Finanční náklady	7.11	-282	-572
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>145 080</b>	<b>76 017</b>
Daň ze zisku	7.12	-7 340	-4 258



Zisk po zdanění za období		<b>137 740</b>	<b>71 759</b>
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úplný výsledek za období		<b>137 740</b>	<b>71 759</b>
Základní / Zředěný zisk na akcii (v Kč)	7.14	<b>275 480</b>	<b>143 518</b>

Pozn.: Konsolidovaná účetní závěrka není sestavena jako mezitímní, ale jako řádná roční účetní závěrka, avšak účetní období končící 30. června 2018 je zkráceným účetním obdobím poskytující výše informace o výnosech, nákladech a výsledku hospodaření pouze za 6 měsíců, zatímco srovnatelné období je v rozsahu 12ti měsíců. V tomto ohledu nejsou výsledky prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

**BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.**  
**Konsolidovaný výkaz peněžních toků za zkrácené období končící 30. 6. 2018**

V tis. Kč	Poznámky	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk za období		137 740	71 759
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	7.12	7 340	4 258
Odpisy	7.1	54	137
Úrokové výnosy	7.2	-1 251	525
Úrokové náklady	7.11	260	-3 108
Ztráta z vyřazení investice do nemovitostí		-	843
Ztráta ze snížení hodnoty finanční investice		-	475
		144 143	74 889
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období		17 008	5 875
Snížení zásob		96 187	-20 583
Zvýšení (Snížení) obchodních a jiných závazků		-3 420	-20 898
Zvýšení (Snížení) přijatých záloh		-191 774	90 670
		62 144	129 953

Přijaté úroky		4	-
Zaplacené daně ze zisku		-4 121	-6 865
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>58 027</b>	<b>123 088</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Peníze získané akvizicí / změnou v konsolidačním celku		3 562	-
Splátky poskytnuté půjčky		54	36
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>-101 804</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Placené dividendy	8.3	-25 000	-57 000
Splátky čerpaných půjček		-7 306	-
Placené úroky		-511	
Srážková daň z přiznaných dividend		-	-150
<b>Čisté peníze z financování</b>		<b>-32 817</b>	<b>-57 150</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>		<b>28 826</b>	<b>-35 866</b>
Peníze na počátku období		86 173	122 039
<b>Peníze na konci období</b>		<b>114 999</b>	<b>86 173</b>
z toho peníze nedisponibilní pro Fond (viz 5.5)		716	1 315

*Pozn.: Konsolidovaná účetní závěrka není sestavena jako mezitímní, ale jako řádná roční účetní závěrka, avšak účetní období končící 30. června 2018 je zkráceným účetním obdobím poskytující výše informace o peněžních pouze za 6 měsíců, zatímco srovnatelné období je v rozsahu 12ti měsíců. V tomto ohledu nejsou hodnoty prezentované ve výkazu plně srovnatelné.*

**BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.****Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za zkrácené období končící 30. 6. 2018**

V tis. 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 v roce 2017</b>			
Přiznané dividendy (část 6.3)	-	-50 000	-50 000
Celkový úplný výsledek	-	71 759	71 759
<b>Zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>50 000</b>	<b>129 025</b>	<b>179 025</b>
<b>Změny v roce 2018</b>			
Dopad akvizice pod společným ovládním (pozn. 6.2)	-	-3 711	-3 711
Přiznané dividendy (pozn. 6.3)	-	-138 976	-138 976
Celkový úplný výsledek	-	137 740	137 740
<b>Zůstatek k 30/6/2018</b>	<b>50 000</b>	<b>124 078</b>	<b>174 078</b>

*Pozn.: Konsolidovaná účetní závěrka není sestavena jako mezitímní, ale jako řádná roční účetní závěrka, avšak účetní období končící 30. června 2018 je zkráceným účetním obdobím poskytující výše informace o změně vlastního kapitálu za 6 měsíců, zatímco srovnatelné období je v rozsahu 12ti měsíců. V tomto ohledu nejsou hodnoty prezentované ve výkazu plně srovnatelné.*

#### 4.2. STAV MAJETKU SKUPINY A FONDU

**Provozní a finanční přehled:**

Finanční situace emitenta je dobrá. Zhodnocování pozemků pomocí výstavby bytových domů a řadových rodinných domů odpovídají zaplacené zálohy budoucích kupujících.

Výše provozního zisku je daná objemem zhodnocování, tedy kolik je v daném období realizováno tedy prodáno bytových jednotek.

**Zdroje kapitálu:**

Zdrojem kapitálu mimo základní kapitál je vytvořený zisk.

Hodnota aktiv skupiny na konsolidované bázi v sledovaném období poklesla o 13 % (tj. o 83 977 tis. Kč na 551 078 tis. Kč). Toto snížení je způsobeno tím, že Bemett Čimice, který byl dlužníkem, se stal dceřinou společností BEMETT NUIF, tato pohledávka se promítla do ocenění majetkového podílu a dále v rámci konsolidačních úprav se hodnota snížila.

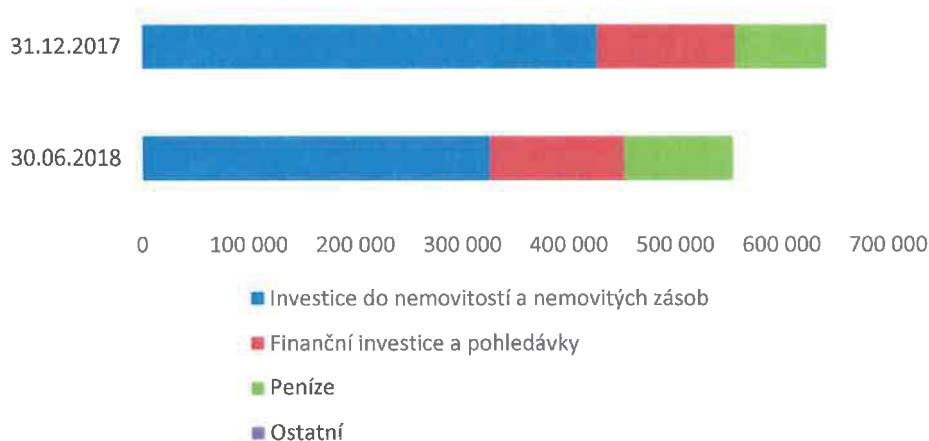
Pasiva skupiny na konsolidované bázi tvoří z 32 % vlastními zdroji ve výši 174 078 tis. Kč, a to zejména hospodářským výsledkem (23 % z celku). Z 68 % je majetek skupiny kryt krátkodobými závazky (zejména závazky z dividend a z přijatých záloh).

**Níže uvedené hodnoty jsou převzaty z individuální účetní závěrky:**

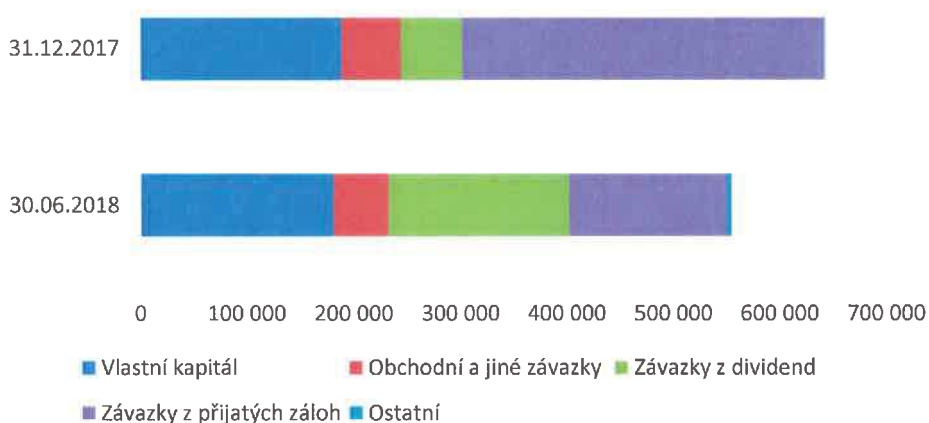
Hodnota aktiv samotného Fondu v sledovaném období poklesla o 14 % (tj. o 87 861 tis. Kč). Toto snížení je způsobeno snížením objemu zásob, tj. v podmínkách Fondu pozemků a staveb určených k výstavbě a prodeji, o 101 758 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno z 33 % vlastními zdroji, a to zejména hospodářským výsledkem (24 % z celku). Z 67 % je majetek Fondu kryt krátkodobými závazky (zejména závazky z dividend a z přijatých záloh).

### Struktura aktiv Fondu v tis. Kč



### Struktura pasiv Fondu v tis. Kč



#### CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 16 926 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Zvýšení peněžních prostředků bylo způsobeno zejména vypořádáním prodeje zásob oproti přijatým zálohám. Celkový peněžní tok generovaný z provozní činnosti je 46 312 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o pokles o 78 209 tis. Kč. Záporný peněžní tok z finanční činnosti, zejm. z výplaty dividend, byl meziročně nižší o 30 710 tis. Kč.

#### 5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V dalším období se plánuje investování do nových projektů přímo na BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. nebo projektů vedených na dceřině společnosti Fondu. Nadále se Fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici. Fond i nadále hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.



V Praze dne 2. 12. 2019

---

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





# Profil Fondu a skupiny

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

**Obchodní firma:** BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a. s.

### Identifikační údaje:

**IČO:** 24181790  
**DIČ:** CZ24181790  
**LEI:** 315700KKO3H68E24XP95

### Sídlo:

**Ulice:** Jeremiášova 2722/2b  
**Obec:** Praha 5 – Stodůlky.  
**PSČ:** 155 00

### Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 9. 3. 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17652 dne 15.11.2011. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 31. 12. 2016.

Fondu bylo uděleno povolení k činnosti ČNB dne 9. 11. 2011 Sp. zn. Sp/2011/1869/571 pod Č. j. 2011/13036/570, které nabylo právní moci téhož dne.

Dnem 2. 2. 2016 nabylo právní moci rozhodnutí ČNB č. j. 2016/015512/CNB/570, S-Sp 2014/00278/CNB/571, na základě kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Dnem 30. 12. 2016 nabylo právní moci rozhodnutí ČNB č. j. 2016/150005/CNB/570, S-Sp 2016/00495/CNB/571, na základě kterého byla odňato povolení k činnosti samosprávného investičního fondu podle § 551 ZISIF.

Právní forma Fondu je akciová společnost. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 - Karlín, tel: 226 233 010.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 31. 12. 2016. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování

### Základní kapitál:

**Základní kapitál:** 50 000 000 Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

**Akcie:** 500 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě  
ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč

**Čistý obchodní majetek:** 180 907 tis. Kč



## Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány fondu a skupiny.

### Hlavní akcionáři

#### **SDW Invest, a.s.**

<b>IČO:</b>	267 60 517
<b>se sídlem:</b>	Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5
<b>výše podílu:</b>	2 %
<b>účast na kapitálu/hlasovacích právech Fondu:</b>	2 %, 10 hlasů
<b>typ účasti</b>	přímá

#### **BEMETT, a.s.**

<b>IČO:</b>	261 86 284
<b>se sídlem:</b>	Praha 5, Jeremiášova 2722/2b, PSČ 15500
<b>výše podílu:</b>	94 %
<b>účast na kapitálu/hlasovacích právech Fondu:</b>	94 %, 470 hlasů
<b>typ účasti</b>	přímá

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

V Účetním období nedošlo k žádným změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).



### Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.

## 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: **Česká spořitelna, a.s.**  
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
IČO: 45 24 47 82  
Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 23. 11. 2011.

## 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

## 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

Depozitář v současné době využívá služeb Clearstream Banking S.A. Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a. s., a lokální custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit, zejména se vstupem na nové trhy.

## 7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM

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

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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



Významné nemovitosti - pozemky	Katastrální území	Parcelní číslo	Cena v Kč
Pozemek	Bohnice	617/47	83 373 732,87
Pozemek	Slatina	2194/756	38 375 387,89
Pozemek	Slatina	2194/731	30 483 530,00
Pozemek	Nučice	262/1	22 768 875,55
Pozemek	Kolovraty	744/256	7 385 914,76
Pozemek	Jinočany	572/6	7 280 000,00
Pozemek	Nučice	262/1	5 995 524,16
Pozemek	Kolovraty	744/257	5 870 919,11
Pozemek	Jinonice	976/1	4 320 784,00
Pozemek	Nučice	157/32	3 516 202,81
Pozemek	Nučice	262/25	3 459 007,64
Pozemek	Chýně	156/3	3 332 185,65
Pozemek	Bohnice	618/12	3 221 267,13
Pozemek	Jinonice	976/2	2 640 000,00
Pozemek	Chýně	156/784	2 584 813,53
Pozemek	Chýně	156/783	2 437 192,60
Pozemek	Chýně	156/781	1 920 519,35
Pozemek	Nučice	144/6	1 411 030,74
Pozemek	Nučice	262/27	1 191 999,25
Pozemek	Kolovraty	744/289	1 000 046,39

Významné nemovitosti - rozestavěné jednotky	Katastrální území	Parcelní číslo	Cena v Kč
Nedokončená výroba - rozestavěné domy E1, E2	Chýně	x	66 676 286,39
Nedokončená výroba - rozestavěné RRD I - N	Chýně	x	27 304 328,84
Nedokončená výroba - rozestavěné domy O, P, Q	Chýně	x	28 322 686,16
Nedokončená výroba - rozestavěné RRD	Nučice	x	14 637 958,97
Nedokončená výroba - rozestavěné domy E, F	Slatina	x	8 583 314,00
Nedokončená výroba - rozestavěné domy	Bohnice	x	6 663 263,00
Nedokončená výroba - rozestavěné RRD	Buštěhrad	x	2 106 003,26

#### Poskytnuté půjčky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
BEMETT Čimice s.r.o. (BEMETT Vinoř s.r.o.) – jistina	-	101 640
BEMETT Čimice s.r.o. (BEMETT Vinoř s.r.o.) – naběhlé úroky	-	3 105
Radlická vyhlídka s.r.o. – jistina	8 000	8 000

Radlická vyhlídka s.r.o. – naběhlé a nezaplacené úroky	140	112
Ostatní nespřízněné půjčky – dlouhodobě splatná část	909	963
<b>Dlouhodobé poskytnuté půjčky</b>	<b>9 049</b>	<b>113 820</b>
BEMETT Jesenice s.r.o. - jistina	30	30
BEMETT Čimice s.r.o. (BEMETT Vinoř s.r.o.) – naběhlé úroky	4 776	-
Ostatní nespřízněné půjčky – krátkodobě splatná část	108	108
<b>Krátkodobé poskytnuté půjčky</b>	<b>4 914</b>	<b>138</b>
<b>Poskytnuté půjčky včetně naběhlých nezaplacených úroků celkem</b>	<b>13 963</b>	<b>113 958</b>

Pohledávka za OPTREAL, spol. s r.o.	4 250 tis. Kč
Pohledávky vůči státu v úhrnu	2 626 tis. Kč
Podíly v obchodních korporacích	
BEMETT Čimice s.r.o.	100 457 tis. Kč
Radlická vyhlídka, s.r.o.	7 495 tis. Kč

A dále peníze a peněžní ekvivalenty ve výši 102 519 tis. Kč

## 10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

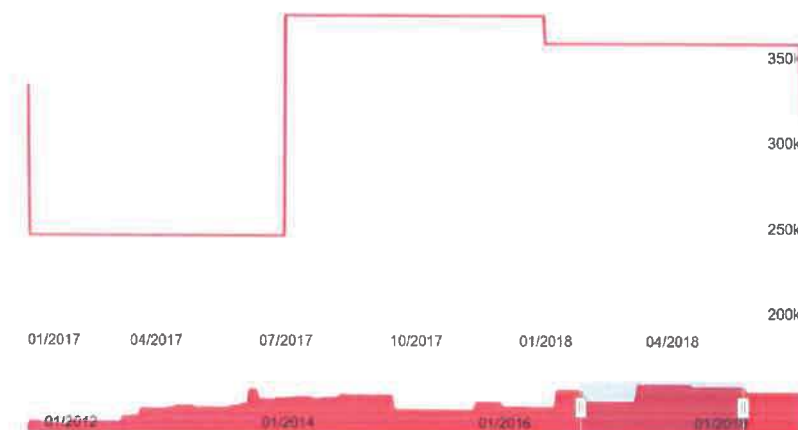
## 12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

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

## 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	30. 6. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Fondový kapitál Fondu (tis. Kč):	180 907	188 979	168 344
Počet akcií celkem na konci Účetního období (ks):	500	500	500
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	361 814,395	377 956,134	336 688,876

Vývoj kurzu BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.



#### 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.

#### 15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

#### 16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ


##### Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz). U investičních fondů, kde je AMISTA IS obhospodařovatelem, je zároveň jejich individuálním statutárním orgánem. AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, nazájem,
- osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, smlouvu o administraci a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví, ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou pracovní smlouvu s Fondem a ani pracovní ani jinou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.



AMISTA IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již dvanáctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

**Pověřený zmocněnec:** **Ing. Ondřej Horák** (od 2. 11. 2015)  
narozen: 1. 8. 1979  
Vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. V oblasti investic a správy fondů kvalifikovaných investorů působí od roku 2007, v oblasti managementu a obchodu pracuje od roku 2001. V pozici výkonného ředitele má na starosti komplexní řízení společnosti. V minulosti řídil obchodní aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.

**Pověřený zmocněnec:** **Ing. Petr Janoušek** (od 2. 11. 2015)  
narozen: 22. 2. 1973  
Vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

**Pověřený zmocněnec:** **Mgr. Pavel Bareš** (od 27. 6. 2019)  
narozen: 23. 9. 1977  
Vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. Působí od roku 2001 v advokacii, v jejímž rámci se dlouhodobě specializuje na komplexní právní zajištění investic a akvizic, včetně řešení nemovitostní agendy a investičních projektů.

Společnosti, v nichž byla AMISTA IS členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do současnosti)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do současnosti)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady v období od 1. 10. 2014 do současnosti)

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti ní nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

#### **Kontrolní orgán**

**Člen dozorčí rady:** **Emilie Vaclavíková** (od 17. 1. 2017)  
narozen: 22. 4. 1948  
vzdělání: středoškolské, Střední ekonomická škola Ostrava

Informace o příslušných manažerských odborných znalostech a zkušenostech:  
30 let nemocnice Frýdek-Místek, z toho 5 let náměstkyně nemocnice Frýdek-Místek.

Společnosti, v nichž byl člen dozorčí rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Název subjektu: **SDW INVEST, a.s., IČO: 267 60 517** člen dozorčí rady

**Předseda dozorčí rady:****Jan Sládek**

(od 17. 1. 2017)

narozen: 24. 11. 1962

vzdělání: vysokoškolské, ČVUT Praha

Informace o příslušných manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

od roku 2003 je předsedou představenstva společnosti Sládek Group, a.s., IČ: 463 56 886.

Společnosti, v nichž byl člen dozorčí rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Název subjektu:	SG Real s.r.o., IČO: 241 63 619	člen statutárního orgánu
	SLÁDEK GROUP, a.s., IČO: 463 56 886	jediný akcionář
	INKOR spol. s r.o., IČO: 185 94 832	člen statutárního orgánu
	BEMETT, a.s., IČO: 261 86 284	člen dozorčí rady
	SK Benešov z.s., IČO: 697 64 026	člen statutárního orgánu
	BEMETT Heršpice s.r.o., IČO: 279 32 447	člen statutárního orgánu
	BEMETT Čimice s.r.o., IČO: 276 12 384	člen statutárního orgánu
	Residential Estates, s.r.o., IČO: 241 38 819	člen statutárního orgánu
	BEMETT Uhřetěves s.r.o., IČO: 279 31 439	člen statutárního orgánu
	Radlická vyhlídka, s.r.o., IČO: 242 38 562	člen statutárního orgánu
	Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 2517 Brandýs nad Labem IČO: 053 87 744	člen statutárního orgánu
	SG nemovitostní s.r.o., IČO: 056 79 575	člen statutárního orgánu
	BEMETT Jesenice s.r.o., IČO: 035 93 185	člen statutárního orgánu
Zaniklé subjekty:	BEMETT Buštěhrad s.r.o., IČO: 035 90 941	člen statutárního orgánu
	BEMETT U Potoka s.r.o., IČO: 036 01 901	člen statutárního orgánu

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Člen dozorčí rady nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

## 17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Fond nemá žádné významné smlouvy kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání, ve kterých je Fond nebo člen skupiny smluvní stranou.

## 18. REGULOVANÉ TRHY

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 19. 10. 2015.

## 19. RATING

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

## 20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZETELE

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

## 21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU / EMITENTA

### ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

#### **BEMETT Čimice s.r.o., IČ: 276 12 384**

Vlastní kapitál celkem	100,457 mil. Kč
Z toho:	
Základní kapitál	0,200 mi. Kč
Kapitálové fondy	104,640 mil. Kč
Výsledek hospodaření minulých let	- 2,988 mil. Kč
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1,394 mil. Kč

#### **Radlická vyhlídka s.r.o., IČ: 242 3 562**

Vlastní kapitál celkem	7,495 mil. Kč
Z toho:	
Základní kapitál	0,200 mi. Kč
Kapitálové fondy	11,100 mil. Kč
Výsledek hospodaření minulých let	- 3,184 mil. Kč
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-0,621 mil. Kč

#### **BEMETT Jesenice s.r.o., IČ: 035 93 185**


Vlastní kapitál celkem	24 tis. Kč
Z toho:	
Základní kapitál	1 Kč
Kapitálové fondy	570 tis. Kč
Výsledek hospodaření minulých let	- 475 tis. Kč
Výsledek hospodaření běžného účetního období	- 70 tis. Kč

Čísla jsou převzata z individuálních účetních závěrek dceřiných společností. Všechny dceřinné společnosti podnikají v developerské oblasti.

## 22. INVESTIČNÍ CÍL A POLITIKA

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, obchodních podílů, resp. jiných forem účastí na





nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů. Fond v souladu s obecně závaznými předpisy investuje do ve statutu Fondu definovaných typů aktiv, a to za podmínek (např. investiční limity) ve statutu Fondu uvedených, přičemž převážným typem aktiv, do kterých Fond investuje, jsou nemovitostní aktiva nacházející se na území České republiky. Zároveň pak Fond v menší míře může investovat i do jiných typů aktiv, včetně finančních instrumentů nabízených na finančním trhu. Vzhledem k tomu, že se na Fond uplatní výjimka uvedená v ust. § 93 odst. 7 písm. b) nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů, Fond nedodrhuje při své činnosti investiční limity stanovené ve výše uvedeném nařízení vlády. Fond tak při své činnosti dodržuje investiční limity uvedené ve statutu Fondu. Fond má dle statutu ke Dni ocenění mimo jiné následující investiční limity nabývání nemovitostí a obchodních podílů na jiných obchodních společnostech:

- Nemovitosti – Fond může investovat pouze do takové jedné nemovitosti včetně jejích součástí a příslušenství (tj. např. energetické sítě, oplocení, zahradní úprava), jejíž hodnota v době jejího nabytí nepřekračuje 50 % hodnoty majetku Fondu, přičemž hodnota příslušenství takové jedné nemovitosti nemůže v době jejího nabytí přesáhnout 25 % hodnoty nemovitosti, jejímž je příslušenstvím.
- Akcie, obchodní podíly, resp. jiné formy účasti na obchodních společnostech - Hodnota jedné investice (tj. akcií, podílu, resp. jiné formy účasti na téže obchodní společnosti), může tvořit maximálně 50 % celkové hodnoty majetku Fondu.

Fond může uzavírat smlouvy o přijetí úvěru nebo zápůjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku Emitenta (bez ohledu na počet věřitelů). V případě přijetí úvěru nebo zápůjčky za účelem pořízení, udržení či zlepšení stavu nemovitostních aktiv může takto přijatý úvěr nebo zápůjčka dosahovat maximálně 95 % hodnoty pořizovaného aktiva. Fond může poskytovat zápůjčky nebo úvěry do souhrnné výše 95% hodnoty majetku Fondu (bez ohledu na počet dlužníků) jakékoli fyzické či právnické osobě za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů s právní osobností ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 a ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF, jehož obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit dle ustanovení § 16 ZISIF, a který se řídí ustanoveními ZISIF a jeho prováděcích předpisů, jakož i evropských předpisů v oblasti kolektivního investování (v rozsahu úpravy fondů kvalifikovaných investorů).

Regulačním orgánem Fondu je ČNB, a to vzhledem k tomu, že Fond je registrován v České republice.

Fond je uzavřeným investičním fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF, řídící se svým Statutem. Ve sledovaném Účetním období platil Statut Fondu z 3. 10. 2017. S účinností k 1. 3. 2019 byl přijat aktualizovaný Statut Fondu, jehož úplné znění je dostupné na internetové adrese <https://www.vasebyty.cz/nuif>.

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu ustanovení § 272 ZISIF. Fond je určen kvalifikovanému investorovi ve smyslu ZISIF, který z hlediska vztahu k rizikům spojeným s investováním do Fondu buď preferuje nemovitostní investice, nebo nemovitostními investicemi vyvažuje své celkové investiční portfolio tvořené i jinými typy aktiv. Investiční horizont je deset (10) let případně více. Zkušenosti s investováním jsou doporučeny tříleté a delší zkušenosti s nákupem nemovitostí jako investice v ČR, případně zkušenosti s tímto způsobem investování nabyté i v jiných zemích.

## 23. INVESTIČNÍ OMEZENÍ

Fond investuje v souladu se svou investiční strategií uvedenou ve statutu Fondu. Statut Fondu obsahuje popis způsobu investování Fondu zahrnující zejména:

- a) druhy věcí, které mohou být nabyty do jmění Fondu, a mohou-li do jeho jmění být nabyty cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry, také druh těchto cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů, například akcie nebo dluhopisy, a mohou-li do jeho jmění být nabyty dluhopisy nebo obdobné cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, potom také druh těchto dluhopisů nebo obdobných cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů představujících právo na splacení dlužné



částky podle jejich emitenta, například dluhopisy vydávané státem nebo dluhopisy vydávané obchodními společnostmi,

- b) investiční limity, které je nutno dodržovat ve vztahu k věcem nabývaných do majetku Fondu,
- c) údaj o tom, zda Fond kopíruje nebo hodlá kopírovat složení indexu akcií nebo dluhopisů nebo jiného indexu nebo sleduje nebo hodlá sledovat určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark),
- d) údaj o určitém hospodářském odvětví nebo jeho části, určité zeměpisné oblasti nebo určité části finančního trhu, ve kterých Fond koncentruje nebo hodlá koncentrovat své investice, nebo určitém druhu věcí, do kterých Fond koncentruje nebo hodlá koncentrovat své investice,
- e) možnosti a limity využití přijatého úvěru nebo zápůjčky na účet Fondu,
- f) možnosti a limity použití majetku Fondu k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru a zajištění závazku jiné osoby nebo úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním,
- g) možnosti a limity vztahující se k prodeji věcí na účet Fondu, které Fond nemá ve svém majetku, a
- h) údaj o technikách k obhospodařování Fondu a možnosti a limity jejich používání. Obhospodařovatel nebude při obhospodařování majetku Fondu používat repo obchody ani finanční deriváty

Fond investuje do nemovitostních aktiv více než 49 % hodnoty majetku Fondu, přičemž hodnota investice do jedné nemovitosti nesmí překročit 50 % hodnoty majetku Fondu.

Fond neinvestuje více než 20 % hrubých aktiv Emitenta přímo nebo nepřímo do jediného podkladového aktiva, do jednoho, ani do více subjektů kolektivního investování, které mohou dále investovat více než 20 % hrubých aktiv do dalších subjektů kolektivního investování. Fond neinvestuje více než 40 % svých hrubých aktiv do jiného subjektu kolektivního investování.

Fond neinvestuje přímo do fyzických komodit. Fond je subjektem kolektivního investování, který investuje do nemovitostí. Ke Dni ocenění představovaly nemovitosti 59 % portfolia Emitenta.

## 24. INVESTIČNÍ MANAŽER/PORADCI


Emitent nevyužívá služeb investičního manažera.

Emitent nevyužívá poradců poskytujících poradenství ohledně aktiv Emitenta.

## 25. OCENĚNÍ

Majetek a dluhy Fondu se oceňují reálnou hodnotou – bližší popis viz bod 9 příloh účetních závěrek. Reálná hodnota nemovitostí, jakož i možných movitostí (vč. případných uměleckých děl) v majetku Fondu je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, a to takovým znaleckým posudkem, který zahrnuje údaje uvedené v ustanovení § 267 odst. 2 ZISIF. Způsob stanovení reálné hodnoty ostatního majetku a závazků Fondu stanoví ZISIF a prováděcí právní předpis, konkrétně ustanovení § 196 odst. 1 ZISIF, který stanoví, že majetek a dluhy Emitenta z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění, jakož i ustanovení § 34 vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě zákona o investičních společnostech a investičních fondech, který stanoví, že reálná hodnota cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru vydaného emitentem se rovná nule, pokud bylo zahájeno insolvenční řízení na majetek emitenta a toto řízení dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva, dále stanoví, že základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky, která je po splatnosti ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %, déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %, déle než 180 dní,





ale ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %, déle než 360 dní, se sníží o 100 %, jakož i stanoví, že základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva. Znalecký posudek o ocenění reálné hodnoty nemovitostí, jakož i možných movitostí (včetně případných uměleckých děl), v majetku Fondu provede k tomu oprávněná osoba se souhlasem obhospodařovatele Fondu.

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

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

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

Informace o hodnotě majetku Fondu Fond zpřístupní všem akcionářům Fondu formou klientského vstupu, a to v elektronické podobě na internetové adrese [www.amista.cz/bemettnemovitostni](http://www.amista.cz/bemettnemovitostni).

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

Aktuální hodnota akcie Fondu byla v Účetním období stanovována z fondového kapitálu Fondu zjištěného pro příslušné období, a to nejméně 1krát (slovy: jedenkrát) za pololetí, nejpozději vždy k 25. kalendářnímu dni měsíce následujícího po skončení příslušného kalendářního pololetí. Statutem přijatým k 1. 3. 2019 bylo oceňovací období prodlouženo na 1 rok.

## 26. POSKYTOVATELÉ SLUŽEB PRO EMITENTA

Skutečná nebo odhadovaná maximální částka všech významných poplatků splatných přímo nebo nepřímo ze strany subjektu kolektivního investování za veškeré služby v rámci dohod uzavřených k datu a před datem registračního dokumentu a popis výpočtu těchto poplatků.

Následující platby za služby pro Fond jsou aktuální pro Účetní období a vyplývají z uzavřených platných smluv mezi Fondem a poskytovatelem služby.

### Pojištění majetku


Pojistitelem je obchodní společnost:

**Allianz pojišťovna, a. s.**, Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 971, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. B 1815.

Úplata pojišťovně činila 70 tis. Kč.

### Depozitář Fondu

Depozitářem Fondu je obchodní společnost **Česká spořitelna, a.s.**, IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1171 (dále také



jako „Depozitář“). Celková úplata Depozitáři za Účetní období v souladu s depozitářskou smlouvou činila 126 tis. Kč bez DPH.

#### **Administrátor Fondu:**

Administrátorem Fondu, jako investičního fondu kvalifikovaných investorů dle ZISIF, je obchodní společnost **AMISTA investiční společnost, a.s.**, IČO: 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10626 (dále také jako „AMISTA“).

Administrátor Fondu určuje a vypočítává v souladu s §38/1f ZISIF hodnotu čistého obchodního jmění Fondu.

Úplata administrátorovi Fondu za Účetní období činila 330 tis. Kč.

#### **Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti Fondu:**

Subjektem vykonávajícím některé činnosti související s obhospodařováním Fondu, činnost compliance a činnost interního auditu je AMISTA. Úplata za činnosti související s obhospodařováním Fondu činila za Účetní období částku 90 tis. Kč.

#### **Finanční služby, interní audit a procesní činnosti**

Auditorem Fondu je společnost **NEXIA AP a.s.**, Sokolovská 5/49, Praha. V Účetním období činila úplata auditorovi částku 205 tis. Kč bez DPH. Poskytování služeb souvisejících s poradenstvím v oblasti IFRS.

Subjektem, který pro emitenta vykonává činnosti v oblasti IFRS je společnost **LVC, s.r.o.** se sídlem Vrbno nad Lesy 27, 439 06 Vrbno nad Lesy, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 21643. Roční úplata za činnosti související s poradenstvím v oblasti IFRS činila v Účetním období 80 tis. Kč bez DPH.

#### **Níže uvedené vybrané služby poskytuje Fondu obchodní společnost:**

**BEMETT, a.s.**, IČO: 26186284, se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5

Vybranými činnostmi jsou: metodické řízení financí, finanční reporting, zabezpečení bezhotovostního platebního styku, umístování volných prostředků, zajištění financování, zabezpečení pojištění, ostatní poskytované finanční služby, finanční konzultační služby a služby interního auditu, ekonomické plánování, vyhodnocování a ostatní administrativní činnosti. A dále činnosti spojené s přípravou, realizací a prodejem jednotlivých projektů.

Úplata za tyto služby je z větší části promítnuta do pořizovacích cen majetku a činila v Účetním období 10.200 tis. Kč bez DPH.

Fond neviduje další významné poplatky splatné ze strany Fondu, které nejsou výše uvedeny. Fondu není znám žádný prospěch poskytovatelů služeb Fondu od třetích stran za poskytování jakýchkoli služeb Fondu, který by se nenačítal Fondu.

V uplynulém období nebyly identifikovány střety zájmů, resp. jejich dopady, které měly, nebo mohli mít, vliv na činnost Fondu v tomto období.

Vzhledem k tomu, že AMISTA poskytující Fondu odborné služby poskytuje své služby i jiným fondům kvalifikovaných investorů, nelze zcela vyloučit střetu zájmů mezi Fondem a AMISTOU v případě, že budou zájmy Fondu a jiného fondu kvalifikovaných investorů, kterému poskytuje své služby AMISTA, ve střetu. Z tohoto důvodu má Fond i AMISTA zavedeny interní postupy, pomocí kterých řídí případné střety zájmů.



AMISTA a Fond zajistí, aby byly:

- včas identifikovány oblasti střetu zájmů a oblasti jeho možného vzniku.
- organizačním útvarům na všech řídicích a organizačních úrovních stanoveny pravomoci, působnost a zodpovědnost tak, aby bylo dostatečně zamezeno vzniku možného střetu zájmů
- oblasti střetu zájmů a oblasti jeho možného vzniku předmětem průběžného nezávislého sledování.

AMISTA i Fond zajistí odpovídající nezávislost výkonu vnitřní kontroly vzhledem k povaze, předmětu a významu kontroly a zamezení střetu zájmů při zajišťování všech kontrolních mechanismů včetně funkce compliance. Funkce vnitřního auditu je nezávislá na veškerých činnostech spojených s činností Emitenta.

Fond poskytuje akcionářům Fondu prostřednictvím klientského vstupu na svých internetových stránkách informaci o vzniku střetu zájmů, resp. alespoň jednou ročně poskytuje informaci o tom, že v průběhu předchozího roku k žádnému případnému střetu zájmů mezi Fondem a dalšími subjekty nedošlo.

Po přijetí Akcií na regulovaný trh BCPP budou informace o vzniku střetu zájmů uveřejňovány i v rámci výroční zprávy Fondu.

Fond má pro řešení možných střetů zájmů zavedeny vnitřní postupy uvedené v interním předpisu Fondu s názvem Pravidla řízení střetu zájmů.

*„Compliance officer má odpovědnost za proces zjišťování a posuzování střetů zájmů. Pracovníci informují Compliance officera o zjištěných či hrozících střetech zájmů.*

*Zjišťování a posuzování střetů zájmů se uplatňuje ve vztahu mezi:*

- (i) *Fondem a investory;*
- (ii) *Fondem a Osobami se zvláštním vztahem k Fondu a*
- (iii) *Fondem a osobou, kterou ovládá Fond nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako Fond a Vedoucími Pracovníky Fondu nebo investory Fondu.*

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

- (i) *může získat finanční prospěch nebo se vyhnout finanční ztrátě na úkor Fondu;*
- (ii) *má odlišný zájem na výsledku služby poskytované Fondu nebo na výsledku obchodu prováděného jménem Fondu od zájmu Fondu;*
- (iii) *má motivaci upřednostnit zájem Fondu před zájmy jiného investičního fondu;*
- (iv) *podniká ve stejném oboru jako Fond a*
- (v) *dostává nebo dostane od jiné osoby, než je Fond Pobídku v souvislosti se službou Fondu a tato Pobídka nepředstavuje obvyklou úplatu za poskytovanou službu.*

*Mezi postupy pro zamezení střetu zájmů patří zejména:*

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

- (a) *Pravidla vnitřní kontroly;*
- (b) *Systém vnitřní komunikace;*
- (ii) *nezávislá kontrola Osob se zvláštním vztahem k Fondu, které se podílejí na provádění služeb pro Fond, jejichž zájmy, nebo zájmy osob, pro které vykonávají činnost, mohou být ve vzájemném střetu. Tato kontrola je upravena v následujících Vnitřních předpisech:*

- (a) *Pravidla vnitřní kontroly;*



(b) Interní pravidla outsourcingu;

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

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

(a) Pracovní řád;

(b) Organizační řád;

(c) Interní pravidla outsourcingu;

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě, že nelze spolehlivě zamezit nepříznivému vlivu střetu zájmů na zájmy akcionářů Fondu, oznámí Fond, jako obhospodařovatel a administrátor, informace o povaze nebo zdroji střetu zájmů akcionářům Fondu předtím, než provede obchod na účet Fondu. Oznamovací povinnost vůči akcionářům Fondu plní v takovém případě Představenstvo, které zároveň zajistí, že předmětný obchod na účet Fondu nebude do doby oznámení akcionářům Fondu ze strany Fondu proveden. Oznámení bude v takovém případě provedeno postupem a za podmínek uvedených v čl. 36 Nařízení.“

## 27. ÚSCHOVA

Depozitář zejména:

- zajišťuje opatrování, úschovu a evidenci majetku v souladu s ustanovením § 71 ZISIF;

- zřizuje, vede a eviduje účty na jméno nebo ve prospěch Fondu a kontroluje pohyb peněžních prostředků Fondu na těchto účtech, a to v souladu s ustanovením § 72 ZISIF;
- kontroluje, zda v souladu se Zákonem, přímo použitelným předpisem Evropské unie v oblasti obhospodařování investičních fondů, statutem Fondu a ujednáními depozitářské smlouvy

byly vydávány a odkupovány akcie,  
 byla vypočítávána aktuální hodnota akcie,  
 byl oceňován majetek a dluhy,  
 byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem v obvyklých lhůtách,  
 jsou používány výnosy plynoucí pro Fond;  
 provádí příkazy obhospodařovatele v souladu se statutem Fondu a depozitářskou smlouvou;

V případě, že Depozitář způsobí újmu obhospodařovateli Fondu, Fondu nebo investorovi Fondu v důsledku porušení své povinnosti stanovené nebo sjednané pro výkon jeho činnosti jako depozitáře, je povinen ji nahradit, přičemž této povinnosti se zproští pouze v případě, kdy prokáže, že újmu nezavinil ani z nedbalosti.

Depozitář v současné době využívá služeb Clearstream Banking S.A. Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a. s., a lokální custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit, zejména se vstupem na nové trhy.

Depozitář je zapsán do seznamu depozitářů vedeného ČNB, a to konkrétně pro výkon činnosti depozitáře pro standardní fondy, speciální fondy a fondy kvalifikovaných investorů.

## 28. KŘÍŽOVÁ ODPOVĚDNOST

Fond není zastřešujícím subjektem kolektivního investování, proto se u něj křížová odpovědnost neuplatní.

## 29. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

Ke dni 1. 3. 2019 došlo k celkové aktualizaci statutu Fondu, do statutu byly doplněny informace o osobě, která byla pověřena jednotlivou činností zahrnující obhospodařování Fondu, byla změněna frekvence stanovování aktuální hodnoty akcie na roční a byly aktualizovány úplaty s ohledem na aktuální smluvní dokumentaci.

Další významné události viz příloha účetní závěrky v bodě 10.

## 30. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.





Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

# Zpráva o vztazích

<b>Fond</b>	BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 24181790, se sídlem Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 155 00 Praha 5, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem Praze, oddíl B, vložka 17652
<b>Účetní období</b>	období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

## 1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

Název:

**Obchodní firma:** BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

Sídlo:

**Ulice:** Jeremiášova 2722/2b

**Obec:** Praha 5

**PSČ:** 155 00

**IČO** 24181790

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

### Ovládající osoby

**Název:** BEMETT, a.s.

**IČO:** 261 86 284

**Sídlo:** Jeremiášova 2722/2b, Praha 5

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

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

**Název:** BEMETT Čimice s.r.o.

**IČO:** 27612384

**Sídlo:** Jeremiášova 2722/2b, Praha 5

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118865


**Název:** Residential Estates s.r.o.

**IČO:** 24138819

**Sídlo:** Jeremiášova 2722/2b, Praha 5

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 182169





**Název:** BEMETT Heršpice s.r.o.  
**IČO:** 27931447  
**Sídlo:** Jeremiášova 2722/2b, Praha 5  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 127326

**Název:** BEMETT Uhřetěves s.r.o.  
**IČO:** 27931439  
**Sídlo:** Jeremiášova 2722/2b, Praha 5  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 127325

#### **Ovládající osoby majoritního akcionáře**

**Název:** SDW INVEST, a.s.  
**IČO:** 267 60 517  
**Sídlo:** Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8114  
podíl 39,949 %

**Název:** KARLŠTEJN INVEST, a.s.  
**IČO:** 032 66 389  
**Sídlo:** Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19901  
podíl 30,051 %

**Název:** Sládek Group, a.s.  
**IČO:** 463 56 886  
**Sídlo:** Jana Nohy 1441, 256 01 Benešov  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2314  
podíl 30 %

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

**Název:** KARLŠTEJN INVEST, a.s.  
**IČO:** 032 66 389  
**Sídlo:** Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19901  
podíl 95 %

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

**Jméno:** Emilie Vaclavíková  
**Trvalé bydliště:** I. J. Pešiny 2575, 73801 Frýdek-Místek.  
**Datum narození:** 22. 4. 1948

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

### **3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ**

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

#### 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládaná osoba užívá standardní způsoby a standardní prostředky ovládání, tj. ovládá majetkový podíl na ovládané osobě a ovládání a řízení je vykonáváno prostřednictvím vlné hromady.

#### 5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

#### 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

##### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

###### Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o poskytování služeb ze dne 3. 1. 2018

###### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o poskytování služeb ze dne 1. 2. 2017
- Dodatek č. 4 k Mandátní smlouvě ze dne 30. 11. 2012
- Dodatek č. 3 k Mandátní smlouvě ze dne 30. 11. 2012
- Dodatek č. 2 k Mandátní smlouvě ze dne 30. 11. 2012
- Dodatek č. 1 k Mandátní smlouvě ze dne 30. 11. 2012
- Mandátní smlouva ze dne 30. 11. 2012
- Smlouva o prodeji obchodního podílu Ramzová s.r.o

##### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

###### Smlouvy uzavřené v Účetním období

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

###### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlých účetních obdobích nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami. Z žádné ze smluv uzavřených a platných mezi Propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla ovládané osobě žádná újma.

#### 7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

## 8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

## 9. PROHLÁŠENÍ

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

Fond tímto jako ovládaná osoba prohlašuje, že pro zjištění potřebných informací pro vypracování zprávy o vztazích s učinil vše nezbytné, a to s péčí řádného hospodáře. S ohledem na skutečnost, že ovládaná osoba je osoba odlišná od osoby ovládající, není možné vzhledem k absenci relevantních právních nástrojů zaručit, že při vypracování této zprávy o vztazích disponoval Fond, resp. jeho statutární orgán úplnými a správnými informacemi pro její vypracování.

V Praze dne 2. 12. 2019

  
BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.  
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s.

**Ing. Petr Janoušek**  
pověřený zmocněnec



# *Konsolidovaná účetní závěrka k 30. 6. 2018*

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a. s.



## Příloha účetní závěrky



# Zpráva auditora







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

13. prosince 2019

**Dopis vedení účetní jednotky BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. ke konsolidované výroční zprávě za zkrácené účetní období od 1.1.2018 do 30.6.2018 upravené na základě upozornění České národní banky ze dne 25. 7. 2019**

Vážený pane Janoušku,

obdrželi jsme z Vaší strany žádost o písemné vyjádření auditora ke konsolidované výroční zprávě za zkrácené účetní období od 1.1.2018 do 30.6.2018 účetní jednotky BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond a.s. upravené na základě výzvy České národní banky ze dne 25. 7. 2019 (dále jen „Výroční zpráva“).

Údaje, které uvádíte ve Výroční zprávě, jsme porovnali s informacemi uvedenými v konsolidované a samostatné účetní závěrce k 30.6.2018, které jsme auditovali a ke kterým jsme vydali dne 8. března 2019 zprávy nezávislého auditora, které obsahovaly nemodifikovaný výrok. Potvrzujeme, že údaje, které uvádíte ve Výroční zprávě, se shodují s informacemi, které plynou z námi auditovaných účetních závěrek.

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

S pozdravem

**Ing. Jakub Kovář**  
auditor, evidenční číslo auditora 1959  
NEXIA AP a.s.  
evidenční číslo auditorské společnosti 096



**Nexia  
AP** NEXIAAP a.s.  
Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8  
Tel.: 221 584 301, [nxiaprague@nxiaprague.cz](mailto:nxiaprague@nxiaprague.cz)  
IČO: 48117013, DIČ: CZ48117013

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

**Konsolidovaná účetní závěrka**  
**sestavená k a za zkrácené účetní období**  
**končící 30. června 2018**

## Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace .....	4
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku .....	5
Konsolidovaný výkaz peněžních toků .....	6
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu .....	7
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům .....	8
1 Obecné informace .....	8
2 Podstatná účetní pravidla .....	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení .....	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty .....	12
2.3 Konsolidační postupy .....	12
2.4 Investice v nekonsolidovaných dceřiných společnostech .....	12
2.5 Investice do nemovitostí .....	12
2.6 Zásoby .....	13
2.7 Vypůjční náklady .....	13
2.8 Leasingy (nájem a pronájem) .....	13
2.9 Finanční aktiva (pohledávky a peněžní prostředky) .....	13
2.10 Finanční závazky .....	14
2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál .....	14
2.12 Dividendy .....	15
2.13 Rezervy .....	15
2.14 Uznání výnosů .....	15
2.15 Náklady k tržbám .....	15
2.16 Správní, odbytové a všeobecné náklady .....	15
2.17 Zaměstnanecké požitky .....	16
2.18 Finanční výnosy a finanční náklady .....	16
2.19 Daně ze zisku .....	16
2.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků .....	16
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	17
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	17
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	17
4 Provozní segmenty .....	17
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	18
5.1 Investice do nemovitostí .....	18
5.2 Poskytnuté půjčky .....	19
5.3 Zásoby .....	19
5.4 Obchodní a jiné pohledávky .....	19
5.5 Peníze a nepeněžní transakce .....	20
5.6 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky .....	20
5.7 Nebankovní půjčky .....	21
5.8 Obchodní a jiné závazky .....	21
5.9 Tržby .....	21
5.10 Náklady k tržbám / Správní, odbytové a všeobecné náklady .....	22
5.11 Osobní náklady .....	22
5.12 Finanční náklady .....	22
5.13 Daně ze zisku .....	22
5.14 Zisk na akcii .....	23
6 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky .....	24
6.1 Osoba ovládající .....	24
6.2 Dceřiné společnosti .....	24
6.3 Transakce se spřízněnými stranami .....	25

---

6.4	Odměny klíčového vedení.....	25
7	Řízení finančního rizika.....	26
7.1	Kategorie finančních nástrojů.....	26
7.2	Úvěrové riziko.....	26
7.3	Úrokové riziko.....	26
7.4	Riziko likvidity.....	27
7.5	Sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů.....	27
7.6	Řízení kapitálu.....	27
8	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	28
9	Čistá hodnota aktiv.....	28
10	Události po rozvahovém dni.....	29
11	Schválení účetní závěrky.....	29

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

**Konsolidovaný výkaz finanční situace**

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	24	95
Poskytnuté půjčky	7.2	909	105 708
Odloužená daňová pohledávka	7.12	99	99
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>3 753</b>	<b>108 677</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Zásoby	7.3	426 004	435 299
Obchodní a jiné pohledávky	7.4	5 314	4 749
Pohledávka z titulu splatné daně		23	-
Pohledávky z poskytnutých půjček	7.2	136	138
Náklady příštích období		47	19
Peníze	7.5	114 999	86 173
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>547 325</b>	<b>526 378</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>551 078</b>	<b>635 055</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál	7.8	50 000	50 000
Nemzdělené výsledky	7.8	124 078	129 025
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>174 078</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	52 647	54 813
Nebankovní půjčky	7.7	6	-
Závazky z přiznaných dividend	8.3	169 975	57 250
Závazky z titulu splatné daně		3 949	730
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>375 800</b>	<b>453 788</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>377 000</b>	<b>456 030</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>551 078</b>	<b>635 055</b>
<b>Čistá hodnota aktiv na jednu akcii (v Kč)</b>			
Čistá hodnota aktiv na jednu akcii	11	348 156	358 050
Čistá hodnota aktiv na jednu akcii dle ZISIF	11	355 950	374 828

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

**Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku**

za zkrácené období končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Tržby	7.9	333 506	327 208
Náklady s tržbám		-181 597	-222 796
<b>Marže</b>		<b>151 909</b>	<b>104 412</b>
Ostatní výnosy		-	71
Správní, odbytové a všeobecné náklady		-7 798	-31 002
Úrokové výnosy	7.2	1 251	3 108
Finanční náklady	7.11	-282	-572
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>145 080</b>	<b>76 017</b>
Daň ze zisku	7.12	-7 340	-4 258
<b>Zisk po zdanění za období</b>		<b>137 740</b>	<b>71 759</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>		<b>137 740</b>	<b>71 759</b>
<b>Základní / Zředitelný zisk na akcii (v Kč)</b>	7.14	<b>275 480</b>	<b>143 518</b>

Pozn.: Konsolidovaná účetní závěrka není sestavena jako mezitímní, ale jako řádná roční účetní závěrka, avšak účetní období končící 30. června 2018 je zkráceným účetním obdobím poskytující výše informace o výnosech, nákladech a výsledku hospodaření pouze za 6 měsíců, zatímco srovnatelné období je v rozsahu 12h měsíců. V tomto ohledu nejsou výsledky prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

**Konsolidovaný výkaz peněžních toků**

za zkrácené období končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk za období		137 740	71 759
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	7.12	7 340	4 258
Odpisy	7.1	54	137
Úrokové výnosy	7.2	-1 251	525
Úrokové náklady	7.11	260	-3 108
Ztráta z vyřazení investice do nemovitostí		-	643
Ztráta ze snížení hodnoty finanční investice		-	475
		144 143	74 689
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období		17 008	5 875
Snížení zásob		96 187	-20 581
Zvýšení (Snížení) obchodních a jiných závazků		-3 420	-20 898
Zvýšení (Snížení) přijatých záloh		-191 774	90 670
		62 144	129 953
Přijaté úroky		4	-
Zaplacené daně ze zisku		-4 121	-6 865
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>58 027</b>	<b>123 088</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Peníze získané akvizicí / změnou v konsolidačním celku		3 562	-
Splátky poskytnuté půjčky		54	36
Poskytnuté půjčky	7.2	-	-101 640
Navyšování investice v nekonsolidované dceřné společnosti	8.2	-	-200
<b>Čisté peníze z investičních činností</b>		<b>3 616</b>	<b>-101 804</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Placené dividendy	8.3	-25 000	-57 000
Splátky čerpaných půjček		-7 306	-
Placené úroky		-511	-
Srážkové daň z přiznaných dividend		-	-150
<b>Čisté peníze z financování</b>		<b>-32 817</b>	<b>-57 150</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>		<b>28 826</b>	<b>-35 866</b>
Peníze na počátku období		86 173	122 039
<b>Peníze na konci období</b>		<b>114 999</b>	<b>86 173</b>
z toho peníze nedisponibilní pro Fond (viz 5.5)		/16	1 315

Pozn.: Konsolidovaná účetní závěrka není sestavena jako mezitímní, ale jako řádná roční účetní závěrka, avšak účelné období končící 30. června 2018 je zkráceným účetním obdobím poskytující výše informace o peněžních tocích pouze za 6 měsíců, zatímco srovnatelné období je v rozsahu 12ti měsíců. V tomto ohledu nejsou hodnoty prezentované ve výkazu peněz srovnatelné.



BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

**Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu**

za zkrácené období 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 v roce 2017</b>			
Přiznané dividendy (část 6.3)	-	50 000	50 000
Celkový úplný výsledek	-	71 759	71 759
<b>Zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>50 000</b>	<b>129 025</b>	<b>179 025</b>
<b>Změny v roce 2018</b>			
Dopad akvizice pod společným ovládním (pozn. 6.2)	-	-3 711	-3 711
Přiznané dividendy (pozn. 6.3)	-	-138 976	-138 976
Celkový úplný výsledek	-	137 740	137 740
<b>Zůstatek k 30/6/2018</b>	<b>50 000</b>	<b>124 078</b>	<b>174 078</b>

Pozn.: Konsolidovaná účetní závěrka není sestavena jako mezitímní, ale jako řádná roční účetní závěrka, avšak účetní období končící 30. června 2018 je zkráceným účetním obdobím poskytující výše informace o změně vlastního kapitálu za 6 měsíců, zatímco srovnatelné období je v rozsahu 12ti měsíců. V tomto ohledu nejsou hodnoty prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

## Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům

### 1 Obecné informace

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

Předmět podnikání Fondu je činnost kolektivního investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2011/13036/570 Sp. 2011/1869/571 ze dne 9/11/2011. V souladu se svým statutem investoval Fond do aktiv na území České republiky: pozemky, výstavba bytových domů, výstavba rodinných domů. Tuto činnost Fond realizuje sám a takéž prostřednictvím svých plně ovládaných dceřných společností, které jsou zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky. Obchodní činnost Fondu tak spočívá v pořízení nemovitosti – 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., Pobežní 620/3, 186 00 Praha 8.

### 2 Podstatná účetní pravidla

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

#### 2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

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

#### Zkrácené účetní období 2018

Vzhledem k realizaci Projektu fúze sloučením, o němž bylo rozhodnuto vedením Fondu a společností Residential Estates, s.r.o., která je spřízněnou stranou, sesterskou společností, neboť je plně vlastněna mateřskou společností Fondu, tj. společností BEMETT, a.s., s rozhodným dnem 1/7/2018 musí Fond uzavřít účetní a daňové období ke dni, které předchází rozhodnému dni přeměny, tj. k 30/6/2018. Fond je nástupnickou společností, přičemž ke dni, které předchází fúzi musí sestavit účetní závěrku ověřenou auditorem, a proto je účetní období prezentované v této účetní závěrce zkráceným účetním obdobím. Výsledky a peněžní toky jsou prezentovány pouze za období 6ti měsíců roku 2018, přičemž srovnatelné období je v délce 12ti měsíců roku 2017. Hodnoty tak nejsou plně srovnatelné. Účetní závěrka je přitom sestavena v rozsahu roční účetní závěrky, nikoliv mezitímní účetní závěrky.

Fond sestavoval mezitímní konsolidovanou účetní závěrku k 30/6/2018, resp. za šestměsíční období končící 30/6/2018, která byla zveřejněna do konce září 2018 a v níž byly některé informace založeny na odhadech. Důsledkem jsou rozdíly ve výši některých prezentovaných položek i celkového výsledku hospodaření za první pololetí 2018, nejde však o zásadní významné diference.

#### 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 v celkovém posouzení 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 5tí krokového modelu pro zachycení výnosů: (i) identifikace smlouvy se zákazníkem, (ii) identifikace povinností plnit vyplývajících ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny, (iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinnosti 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 je vhodné upravené zveřejnění informací obsažených v komentářích k účetním výkazům.

- 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 držena do splatnosti, půjčky a pohledávky a připravená k prodeji.

S ohledem na portfolio finančních aktiv vykazovaných k 31/12/2017 a podnikatelskou činností 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 dočasně společnosti, která je mimo rozsah IFRS 9) nebo dluhových cenných papírech, která by byla oceňována reálnou hodnotou. Všechna finanční aktiva jsou oceňována 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 modelem 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 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 oceňována 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 použil 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 neopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Současná již používaná pravidla Fondu jsou v souladu s interpretací, navíc doposud Fond neměl žádnou transakci, která by spadala do rozsahu nové interpretace.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 40 *Investice do nemovitosti* s označením „Transfers of investment property“, která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitosti. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečně ke změně užívání nemovitosti. Fond vykazuje nevýznamný objem investic do nemovitosti 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 a vyjasňuje možnosti oceňování majetkových účastí s podstatným nebo společným vlivem – použili ekvivalenční metody nebo ocenění reálnou hodnotou. Dle novelizace se metoda oceňování váže individuálně na investice a lze použít pro různé investice různé metody. Fond nedrží žádné investice s podstatným vlivem, a proto novelizace nebude mít žádný dopad na jeho výkaznictví. Novelizace IFRS 1 pouze maže krátkodobou výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace nebude mít dopad na budoucí účetní závěrku Fondu.

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

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

- 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 užívání, které je aktivem po odhadovanou dobu trvání leasingového kontraktu. Pronajímatel bude však nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obecně jako je tomu v současnosti dle IAS 17. V účetním výkaznictví pronajímatele tak ke změnám nedojde, jsou pouze rozšířeny požadavky na zveřejnění souvisejících informací.

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 nemovitosti 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 *Daň z příjmu* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zda-li 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, zda-li existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. V současnosti po první analýze nových pravidel nejsou zásadní změny očekávány.



- V říjnu 2017 byla vydána novelizace IAS 28 *Účasti v přidružených a společných podnicích* (účinnost pro podnikové kombinace uskutečněné k 1/1/2019 a později). Novelizace vnošením ilustrativního příkladu vyjasňuje oceňování tzv. dlouhodobých účastí v přidruženém nebo společném podniku, které tvoří tzv. čistou investici do takového podniku. Účasti (např. dlouhodobé půjčky bez stanovené splatnosti) jsou prvotně oceňovány dle IFRS 8, avšak při uznání podílu investora na ztrátách přidruženého (společného) podniku, jsou taková aktiva snížena ve své hodnotě o podíl na ztrátě použitím ekvivalenční metody dle IAS 28, pokud majetková účast je snížena již na nulu. Novelizace vyjasňuje oceňování souvisejících finančních aktiv v takové situaci. Fond nevykazuje v přidruženém ani společném podniku žádné účasti, proto v současné době není očekává žádný dopad novelizace.
- V prosinci 2017 byly v rámci *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydány novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, dále IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjčné náklady* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1/1/2019 nebo později). Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecení dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétní přřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis, apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací by neměla mít zásadní dopad na budoucí výkaznictví Fondu.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1/1/2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznění), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současně úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování).
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1/1/2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Fond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1/1/2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zaslžení informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možnou uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku první aplikace. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcích a při sestavování budoucích účetních závěrek.

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU**

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IAS 28 *Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích* (vydaná v říjnu 2017)
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklus 2015 až 2017 (vydaný v prosinci 2017)
- Novelizace IAS 19 (vydaná v únoru 2018)
- Novelizace IFRS 3 *Definice podniku* (vydaná v říjnu 2018)
- Novelizace IAS 1 a IAS 8 *Definice významnosti* (vydaná v říjnu 2018)

## 2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

## 2.3 Konsolidační postupy

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

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

## 2.4 Investice v nekonsolidovaných dceřných společnostech

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

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

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

## 2.5 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

## 2.6 Zásoby

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

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

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

## 2.7 Výpůjční náklady

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

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

## 2.8 Leasingy (nájem a pronájem)

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

### Fond jako nájemce

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

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

### Fond jako pronajímatel

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

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

## 2.9 Finanční aktiva (pohledávky a peněžní prostředky)

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv, jiných než jsou finanční investice do nekonsolidovaných dceřiných společností (viz 2.4), Fond prezentuje pohledávky, a to zejména obchodní pohledávky v souvislosti s prodejem nemovitostí, dále poskytnuté půjčky a peněžní prostředky. Jedná se o finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou.

### Obchodní pohledávky

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



Fond k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž bere v úvahu celoživotní ztráty. Očekávané ztráty jsou vyhodnocovány ke každému rozvahovému dni, aby zůstatky prozračené v účetní závěrce reflektovaly změny v úvěrovém riziku pohledávky. Očekávané ztráty u obchodních pohledávek vycházejí z analýzy stáří pohledávek kalkulované od vzniku pohledávky a reflektující různé riziková portfolia dlužníků (korporátní klienty vs. individuální klienti). Při posuzování, zdali došlo k podstatnému zvýšení úvěrového rizika Fond bere v úvahu mimo jiných následující indikace:

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

V případě zvýšení úvěrového rizika a analýzy úvěrového rizika konkrétní pohledávky (nikoliv v rámci portfolia), představuje ztráta ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Účetní hodnota obchodních pohledávek je snížena prostřednictvím opravných položek, zatímco účetní hodnota jiných pohledávek a poskytnutých půjček je snížena přímo. Pokud je obchodní pohledávka označena za nedobytnou, je její hodnota zúčtována proti opravným položkám. Změny ve výši opravných položek jsou zachyceny ve výsledku hospodaření jako součást „Správních, odbytových a všeobecných nákladů“.

Fond plně odepíše obchodní pohledávku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není realistické, že pohledávka bude uhrazena. Odepsána pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Fond nakonec získal určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou prolihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

#### Poskytnuté půjčky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případně jakékoliv snížení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry. Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva k jeho čisté účetní hodnotě.

Od prvotního zachycení půjčky Fond posuzuje její úvěrové riziko s ohledem na očekávanou úvěrovou ztrátu, přičemž je uvážěn model dvanáctiměsíční ztráty, tj. ztráty, která může v případě problémů dlužníka nastat v následujících dvanácti měsících po rozvahovém dni. Fond průběžně sleduje, zdali nedochází ke změně, resp. k podstatnému nárůstu úvěrového rizika (viz i indikace uvedené výše u obchodních pohledávek).

#### Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

## **2.10 Finanční závazky**

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

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

## **2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál**

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

## 2.12 Dividendy

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

## 2.13 Rezervy

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

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

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

## 2.14 Uznání výnosů

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

### Výnosy z prodeje bytových jednotek a rodinných řadových domů

Výnosy z prodeje nemovitosti, které jsou výsledkem výstavby, jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku, kdy podstatné riziko a prospěch spojený s vlastnictvím nemovitosti je převedeno na kupujícího, tj. k určitému časovému okamžiku, nikoliv v průběhu období. Fond realizuje výstavbu standardizovaných projektů, nikoliv individualizovaných, u nichž by podmínky smluvního kontraktu vedly k uznání výnosu v průběhu vymezovaného období. Prodejní ceny za konkrétní nemovitosti jsou fixně stanoveny s minimální existencí variabilní složky, která by do ocenění výnosu promítala proměnlivou složku.

Fond v průběhu realizace stavebních projektů přijímá zálohy od zákazníků, které jsou odstupňovány dle fáze rozestavěnosti. Vzhledem k tomu, že výstavba nenaplní podmínky pro uznání výnosu v průběhu období, jsou přijaté zálohy vykazovány jako závazky až do okamžiku naplnění podmínky pro uznání výnosu. Realizace stavebního projektu a s ním probíhající výstavba však může být delší než jeden rok a některé zálohy jsou tak zúčtovány ze závazků do výnosů v období delším jak 12 měsíců. I přes tento fakt jsou všechny zálohy prozračovány jako smluvní závazky – přijaté zálohy od zákazníků – v rámci krátkodobých závazků s ohledem na běžný výrobní cyklus Fondu, který je delší než jeden rok. Souběžně Fond vykazuje náklady na nedokončenou výstavbu v rámci zásob, tj. krátkodobých aktiv a část zůstatku může být realizována v období delším jak jeden rok.

### Výnosy z poskytovaných služeb

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

## 2.15 Náklady k tržbám

Náklady k tržbám představují hodnotu prodaných nemovitostí – bytových jednotek a řadových rodinných domů – ve výši vlastních nákladů na výstavbu prodaných jednotek. Ty tvoří zejména subdodávky od obchodních partnerů, kteří se na realizaci stavebních projektů podílejí. Fond nerealizuje výstavbu vlastními prostředky a vlastní aktivitou, ale nakupuje stavební služby a subdodávky od svých obchodních partnerů. Náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku prodeje související nemovitosti, v okamžiku, kdy ve výsledku hospodaření je uznán výnos z prodeje.

## 2.16 Správní, odbytové a všeobecné náklady

Správní, odbytové a všeobecné náklady zahrnují náklady spojené s řízením a administrativou Fondu, služby znalců související s oceňováním nemovitosti, právní a ekonomické služby, marketing a služby spojené

s prodejem nemovitosti. Náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí související služby, resp. spotřeby/využití souvisejícího aktiva.

## 2.17 Zaměstnanecké požitky

Osobní náklady zahrnují odměnu zaměstnanců a související odvody jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Fondu své služby. Jsou-li do konce období neuhrazeny, představují krátkodobý závazek vůči zaměstnancům. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce příslíbené platby. Fond vykazuje pouze krátkodobé zaměstnancké požitky. Ve výsledku hospodaření jsou osobní náklady alokovány do nákladů k tržbám a správních, odbytových a všeobecných nákladů.

## 2.18 Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

## 2.19 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

### Splatná daň

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

### Odložená daň

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

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

### Splatná a odložená daň za účetní období

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

## 2.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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

Výkaz peněžních toků, v části peněžního toku z provozních činností, byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo



budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování. Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

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

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

#### 3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

V průběhu zkráceného účetního období roku 2018 Fond neprovedl žádný úsudek, který by výrazně ovlivnil tuto konsolidovanou účetní závěrku a bylo by nutné jej zde zmínit a zdůraznit.

#### 3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

##### Daně ze zisku

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

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

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

##### Doba odpisování investic do nemovitosti

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

##### Opravné položky k pohledávkám

Obchodní pohledávky jsou průběžně hodnoceny, zda-li nedošlo ke zvýšení úvěrového rizika a zda-li existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků. Pokud je úvěrové riziko zvýšeno, dochází k zaučtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření. Ačkoliv za prezentované období jsou opravné položky zachyceny a budoucnost může vést ke zvýšení úvěrového rizika, Fond považuje úvěrové riziko spíše za zanedbatelné finanční riziko, neboť prodejní ceny jsou hrazeny z velké části v zálohových platbách před uskutečněním prodeje.

### 4 Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá ve výstavbě nemovitosti 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 takéž 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 subdodavatelesky a segmentové tržby jsou zveřejněny v části 5.9.

## 5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 5.1 Investice do nemovitostí

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

<u>v tis. Kč</u>	<u>Nebytové prostory</u>
<i>Pořizovací náklady</i>	
Zůstatek k 1/1/2017	4 102
vyřazení	-872
Zůstatek k 31/12/2017	3 230
přírůstky	-
Zůstatek k 30/6/2018	3 230
<i>Oprávy</i>	
Zůstatek k 1/1/2017	-347
odpisy	-137
vyřazení	29
Zůstatek k 31/12/2017	-455
odpisy	-64
Zůstatek k 30/6/2018	-509
<i>Účetní hodnota</i>	
Zůstatek k 31/12/2017	2 775
Zůstatek k 30/6/2018	2 721

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 úrovní pořizovacích nákladů.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznal Fond k 30/6/2018 ve výsledku hospodaření nájemné ve výši 50 tis. Kč (2017: 180 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.

## 5.2 Poskytnuté půjčky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
BEMETT Vínof s.r.o. – jistina	-	101 640
BEMETT Vínof s.r.o. – naběhlé a nezaplacené úroky	-	3 105
Ostatní nespřízněné půjčky – dlouhodobé splatná část	909	983
<b>Dlouhodobé poskytnuté půjčky</b>	<b>909</b>	<b>105 708</b>
BEMETT Jesenice s.r.o. – jistina	30	30
Ostatní nespřízněné půjčky – krátkodobé 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 Vínof, 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 4 776 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 dceřině 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 (stejně tak za rok 2017).

### 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. Úrokové výnosy související s úvěrem za první pololetí roku 2018 činí 4 tis. Kč (2017: 5 tis. Kč). Úvěr je zajištěn prodanou bytovou jednotkou.

## 5.3 Zásoby

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Pozemky určené k výstavbě a k prodeji	261 931	191 479
Stavby ve výstavbě	160 556	83 724
Stavby dokončené a určené k prodeji	4 317	160 096
<b>Zásoby celkem</b>	<b>426 804</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 78 571 tis. Kč (2017: 206 360 tis. Kč).

V rámci zůstatku zásob – stavby ve výstavbě – je část ve výši 66 575 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.

## 5.4 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Obchodní pohledávky	4 786	6 617
Opravné položky	-4 300	-4 306
	486	2 311
Pohledávky vůči státu	2 892	789
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	1 936	1 640
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>5 314</b>	<b>4 749</b>

Vývoj opravných položek v prezentovaných obdobích:

v tis. Kč	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Zůstatek na počátku roku	-4 306	-1 919
ztráty ze znehodnocení uznané ve výsledku hospodaření	-50	-4 306
odpis pohledávek	1	1 811
zrušení nevyužitých opravných položek	55	108
<b>Zůstatek na konci roku</b>	<b>-4 300</b>	<b>-4 306</b>

K 30/6/2018 došlo navíc ke snížení hodnoty pohledávky z titulu poskytnuté zálohy ve výši 1 000 tis. Kč s dopadem ztráty do položky správních, odbytových a všeobecných nákladů (viz 5.10).

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

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Pohledávky před splatností	188	1 746
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	67	167
30 - 60 dní	236	175
60 - 100 dní	-	3
nad 100 dní	6	231
<b>Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené</b>	<b>238</b>	<b>566</b>
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>486</b>	<b>2 311</b>

## 5.5 Peníze a nepeněžní transakce

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem s výjimkou částky ve výši 716 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 5.8), a hradí s nimi dodávky a služby poskytované SVJ.

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

V průběhu prvního pololetí roku 2018 došlo k následujícím nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevíly se ve výkazu peněžních toků:

- Rozhodnutí vyplátit vlastníkům dividendy ve výši 138 976 tis. Kč a k zachycení závazku, který nebyl do konce prvního pololetí 2018 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 ovládnutím. Touto transakcí došlo k pořízení aktiv a závazků, jejichž rozpad je poskytnut v pozn. 6.2.
- V rámci akvizice došlo k převzetí závazku, který se váže k poskytnuté půjčce – viz pozn. 5.2 půjčka společnosti BEMETT Vimoř s.r.o. Poskytnutá půjčka tak akvizicí zanikla.

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

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

## 5.6 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.

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Zákonný rezervní fond	6 802	6 802
Ostatní složky nerozděleného výsledku	117 276	122 223
<b>Nerozdělené výsledky (zisky) celkem</b>	<b>124 078</b>	<b>129 025</b>

#### 5.7 Nebankovní půjčky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
BEMETT, a.s. – jistina	1 200	2 200
BEMETT, a.s. – naběhlé a nezaplacené úroky	8	42
<b>Nebankovní půjčky včetně naběhlých nezaplacených úroků celkem</b>	<b>1 208</b>	<b>2 242</b>

Fond na konci dubna 2018 uhradil jeden ze dvou úvěrů čerpaných v minulosti od mateřské společnosti BEMETT, a.s. ve výši 1 000 tis. Kč a byly plně uhrazeny úroky naběhlé do konce roku 2017 (42 tis. Kč). Splatnost nespacené 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 8 tis. Kč, které zůstávají k 30/6/2018 neuhrzeny.

Akvizicí dceřné společnosti Fond převzal úvěr vůči společnosti Karlštejn Invest, a.s. (vyšší mateřské společnosti) ve výši 8 250 tis. Kč, který byl následně po akvizici uhrazen. S úvěrem byl převzat i závazek z naběhlých úroků 56 tis. Kč, který byl též uhrazen do konce prvního pololetí roku 2018.

#### 5.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Obchodní závazky	50 513	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>52 647</b>	<b>54 813</b>

Obchodní závazky plynou především z titulu stavebních dotávek 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 5.5) jsou prvotně zachyceny jako závazky vůči členům SVJ a v okamžiku, kdy je realizována dodávka dochází ke snížení závazků vůči členům, vznikají závazky obchodní a při úhradě následně se snižují peněžní prostředky evidované na bankovních účtech SVJ.

#### 5.9 Tržby

v tis. Kč	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Tržby z prodeje bytových jednotek a řadových rodinných domků	332 444	326 004
Tržby z poskytování souvisejících služeb	1 062	1 204
<b>Tržby celkem</b>	<b>333 506</b>	<b>327 208</b>

Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky, zejména ve Středočeském kraji, a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika. Všechny výnosy jsou uznány k časovému okamžiku – k okamžiku prodej

nemovitosti, resp. okamžiku poskytnutí služby a nejsou vykazovány výnosy, které by byly uznány během časového období. S výnosy není spojeno riziko proměnlivé protihodnoty.

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 jako smluvní závazky vyplývající ze smluv se zákazníky 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).

## 5.10 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 značící související s oceňováním nemovitostí, právní a ekonomické služby, marketing a služby spojené s prodejem nemovitostí.

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

v tis. Kč	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Spotřeba materiálů a nakoupených služeb včetně dopadu změny stavu	187 610	241 520
z toho: náklady na deponování	126	252
náklady na administraci	426	803
náklady na výkon funkce	90	262
Ostatní náklady	629	1 582
Odpisy	54	137
Snížení hodnoty pohledávek	994	8 396
Snížení hodnoty finanční investice v dceřiné společnosti	71	475
Zbrátá z vyřazení investice do nemovitostí	-	843
Ostatní náklady	37	842
<b>Náklady vyjma finančních celkem</b>	<b>189 385</b>	<b>253 786</b>

## 5.11 Osobní náklady

Fond za prezentované období vykazuje ve výsledku hospodaření dopad pouze krátkodobých zaměstnaneckých požitků (2018: 629 tis. Kč; 2017: 1 582 tis. Kč), které vyplývají z pracovních poměrů na základě dohod o provedení práce. Fond nemá žádné kmenové zaměstnance.

## 5.12 Finanční náklady

v tis. Kč	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Úrokové náklady	260	525
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	22	46
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>282</b>	<b>572</b>

Úroky za první pololetí 2018 jsou důsledkem nebankovních půjček od mateřské společnosti BEMETT a.s. (8 tis. Kč) úvěru převzatého v akvizici vůči společnosti Karlštejn Invest, a.s. 56 tis. Kč a dále obchodní závazků s odloženou splatností (zádržné po dobu výstavby), které jsou úročeny (196 tis. Kč).

## 5.13 Daně 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 dceřné 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 závazků jsou zanedbatelné, proto není uznána žádná výše odložené daně a celkový daňový náklad je dán vlivem pouze splatné daně.

V tis. Kč	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Splatný daňový náklad	7 341	4 357
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílu a daňové ztráty	-	-99
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>7 341</b>	<b>4 258</b>

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

V tis. Kč	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Zisk před zdaněním	145 081	76 017
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	7 254	3 801
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a výnosů	32	444
Daňová ztráta nevedoucí k uznání odložené daňové pohledávky	55	14
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>7 341</b>	<b>4 258</b>

K 31/12/2018 je evidována nakumulovaná daňová ztráta (v dceřné společnosti) využitelná v budoucnu ke snížení daňové povinnosti v celkové výši 2 502 tis. Kč (31/12/2017: 1 411 tis. Kč), což by při 5% daňové sazbě vedlo k uznání odložené daňové pohledávky ve výši 125 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.

#### **5.14 Zisk na akciích**

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

	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Zisk za období (v tis. Kč)	137 740	71 759
Průměrný počet kmenových akcií (ks)	500	500
<b>Zisk na akciích – základní i zředený (v Kč)</b>	<b>275 481</b>	<b>143 518</b>

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

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

## 6 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

### 6.1 Osoba ovládající

Společnost BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. je ovládána společností BEMETT, a.s., Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5. V březnu 2016 došlo ke snížení jejího majetkového podílu, kdy část svých akcií prodala dalším minoritním akcionářům. Strukturu k 30/6/2018 ve srovnání se stavem k 31/12/2017 zobrazuje následující tabulka:

Název dceřiné společnosti	Majetkový podíl	
	30/6/2018	31/12/2017
BEMETT, a.s.	64 %	96 %
SDW INVEST, a.s.	2 %	2 %
Další minoritní akcionáři	4 %	-
<b>Celkem</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

V postavení nejvyšší ovládající osoby je paní Emilie Vaclavíková, která vlastní 70% podíl ve společnosti BEMETT, a.s. a 100% podíl ve společnosti SDW INVEST, a.s. skrz 100% ovládanou společnost KARLŠTEJN INVEST, a.s. Společnost SDW INVEST, a.s., která drží majetkový podíl ve výši 2 %, je tak spřízněnou stranou.

V lednu 2017 došlo ke změně akcionářské struktury na úrovni mateřské společnosti Fondu, tj. společnosti BEMETT, a.s. V ní má 30% majetkový podíl společnost SLADEK GROUP a.s., která tak drží jako nový investor ve Fondu majetkový podíl ve výši 28,2 %. V postavení nejvyšší ovládající osoby je oproti předcházejícím rokům pouze paní Emilie Vaclavíková, která vlastní 70% podíl ve společnosti BEMETT, a.s. a 100% podíl ve společnosti SDW INVEST, a.s. skrz 100% ovládanou společnost KARLŠTEJN INVEST, a.s.

### 6.2 Dceřiné společnosti

Následující dceřiné společnosti jsou zahrnuté 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 %

Konsolidovaná účetní závěrka sestavená za zkrácené období 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 zahrnuté do zveřejnění v části transakcí se spřízněnými stranami.

Dceřinou společností je také společnost BEMETT Jesenice, s.r.o. (do 3/2017 BEMETT Mircšická, s.r.o.), která byla založena na počátku roku 2015, ale doposud nevykazuje žádnou obchodní aktivitu, a proto není konsolidována. Fond ji vykazuje jako investici ve výši pořizovacích nákladů snížených o kumulovanou ztrátu ze znehodnocení v rámci dlouhodobých aktiv v konsolidovaném výkazu finanční situace. V roce 2017 došlo k navýšení hodnoty investice o dodatečný vklad 200 tis. Kč na 570 tis. Kč, avšak s ohledem na skutečnost, že ve společnosti zatím neprobíhají žádné činnosti, realizace projektů čeká na schválení územního plánu, bylo rozhodnuto o snížení hodnoty této investice k 31/12/2017 na hodnotu odpovídající výši vlastního kapitálu dceřiné společnosti, tj. 95 tis. Kč, která odpovídá hodnotě vlastního kapitálu dceřiné společnosti. Fond do výsledku hospodaření za rok 2017 uznal ztrátu ze snížení hodnoty ve výši 475 tis. Kč. K 30/6/2018 došlo k dalšímu snížení na hodnotu 24 tis. Kč a uznání ztráty ve výši 71 tis. Kč ve výsledku hospodaření.

#### 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 pořídil v rámci podnikové kombinace pod společným ovládním sesterskou společnost BEMETT Vínof, 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 -3 711 tis. Kč představuje přímé snížení vlastního kapitálu k datu akvizice, které je zobrazeno v konsolidovaném výkazu změn vlastního kapitálu za první pololetí roku 2018.

V tis. Kč	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 s příjmy včetně naběhlých úrokových závazků	-112 298
<b>Závazky převzaté v akvizici</b>	<b>-112 588</b>
<b>Čistá aktiva pořízená v akvizici</b>	<b>-3 711</b>

### 6.3 Transakce se spřízněnými stranami

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

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

V průběhu zkráceného období roku 2018 Fond a její dceřiná společnost nakoupily od mateřské společnosti – BEMETT, a.s. dodávky / služby v celkovém objemu 10 200 tis. Kč (2017: 30 010 tis. Kč) a k 30/6/2018 činí nevyrovnané závazky 2 067 tis. Kč (31/12/2017: 3 027 tis. Kč). Předmětem dodávek jsou služby spojené s řízením Fondu (2018: 3 060 tis. Kč; 2017: 9 000 tis. Kč) a dále služby spojené s výstavbou bytových jednotek a rodinných řadových domů (2018: 7 140 tis. Kč; 2017: 21 008 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 (2017: 60 tis. Kč).

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

Blíže informace jsou poskytnuty v částech 5.2 (poskytnuté úvěry a úrokové výnosy) a 5.7. (přijaté úvěry a úrokové náklady).

#### Dividendy

V červnu 2018 byly přiznány vlastníkům Fondu dividendy v celkové výši 159 975 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.

V červnu 2017 byly přiznány vlastníkům Fondu dividendy v celkové výši 50 000 tis. Kč, přičemž mateřské společnosti BEMETT, a.s. náleží 49 000 tis. Kč a SDW INVEST, a.s. 1 000 tis. Kč. Částka byla snížena o srážkovou daň ve výši 150 tis. Kč. Celkový závazek z nevyplacených dividend k 31/12/2017 činí 57 250 tis. Kč. V průběhu roku 2017 byly vyplaceny mateřské společnosti BEMETT a.s. dividendy ve výši 57 000 tis. Kč.

### 6.4 Odměny klíčového vedení

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

Obhospodařováním majetku Fondu je pověřena společnost AMISTA investiční společnost, a.s. Zaměstnancem investiční společnosti je portfolio manažer Fondu. Odměna investiční společnosti za tuto činnost dosahovala výše 420 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).

Za prezentované období roku 2018 a 2017 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů Fondu – představenstvu a dozorčí radě.



## 7 Řízení finančního rizika

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

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

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

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

### 7.1 Kategorie finančních nástrojů

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

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

V tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
<b>Finanční aktiva</b>		
Investice v nekonsolidované dceřné společnosti	24	95
<b>Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou (vč. peněz)</b>	<b>116 532</b>	<b>194 330</b>
z toho: Obchodní pohledávky	406	2 311
Poskytnuté půjčky	1 047	106 845
Peníze	114 989	86 173
<b>Finanční závazky</b>		
<b>Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě</b>	<b>221 698</b>	<b>113 054</b>
z toho: Obchodní závazky	50 513	53 962
nebankovní půjčky	1 208	2 242
Závazky z ohlášení	169 975	57 250

### 7.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko je rozděleno mezi klienty, kterým Fond prodává nemovitosti, a banky, v nichž jsou uloženy peněžní prostředky. Prodej je však do značné míry předfinancován, kdy klienti již v průběhu výstavby hradi 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. Většinu zůstatků tvoří půjčky vůči spřízněným stranám, jejich úvěrové riziko bylo léž zanedbatelné.

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

### 7.3 Úrokové riziko

V rámci závazků Fond eviduje finanční závazky – 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.

#### 7.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz, řídit splatnost závazků se splatnosti 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
Neúročeno	x	220 496	-	220 496
Úvěry s fixním úročením vč. úroku	0,7 %	8	1 200	1 208
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>220 504</b>	<b>1 200</b>	<b>221 704</b>

K 31/12/2017	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	Celkem
Neúročeno	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.

#### 7.5 Sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů

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

v tis. Kč	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>
dopad akvizice dceřné společnosti	112 298	-	112 298
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	64	-	64
<b>Konečný zůstatek k 30/6/2018</b>	<b>1 208</b>	<b>169 975</b>	<b>171 183</b>

#### 7.6 Řízení kapitálu

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

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čistě cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček a závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace) snížené o zůstatek peněz. Celkový



kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k prezentovaným rozvahovým dnům je následující:

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Celkové závazky	377 000	456 030
Minus: peníze	-114 999	-86 173
<b>Čistý dluh</b>	<b>261 001</b>	<b>369 857</b>
Vlastní kapitál	174 078	179 025
<b>Celkový kapitál</b>	<b>438 079</b>	<b>548 882</b>
Poměr vlastního a celkového kapitálu	39,92 %	32,62 %

Změna vlastního kapitálu na celkovém kapitálu za první pololetí 2018 děna 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.

## 8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

## 9 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 poplávku (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, které je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobně 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)	174 078	179 025
Dopad úpravy ocenění zásob a souvisejícího odloženého daňového závazku (v tis. Kč)	3 897	8 389
<b>Čistá aktiva pro účely ZISIF (v tis. Kč)</b>	<b>177 975</b>	<b>187 414</b>
Počet kmenových akcií (ks)	500	500
<b>Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)</b>	<b>355 950</b>	<b>374 828</b>

Výše uvedená čistá hodnota aktiv je založená na konsolidovaném základě, tj. vstupem jsou čistá aktiva Fondu a jeho konsolidovaných dceřných 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)	174 078	179 025
Počet kmenových akcií (ks)	500	500
Čistá hodnota aktiv na akcii (v Kč)	348 156	358 050

## 10 Události po rozvahovém dni

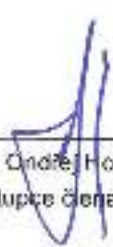
Před koncem roku 2018 bylo rozhodnuto o Projektu fúze sloučením, v rámci něhož bude Fond sloučen se společností Residential Estates, s.r.o., která zanikne a Fond bude nástupnickou společností. Rozhodným dnem fúze sloučením je 1/7/2018. V důsledku přeměny bude další roční účetní období Fondu prodlouženo na období 18ti měsíců a bude ukončeno 31/12/2019.

V listopadu byl Fondu vyměřen ze strany Specializovaného finančního úřadu doměrky daně u daně z příjmu právnických osob za zdaňovací období 2014 ve výši 5 309 tis. Kč a u daně z přidané hodnoty za období únor 2013 až prosinec 2014 ve výši 7 211 tis. Kč. Fond tyto doměrky daně uhradil, aby snížil dopad případného penále, ale současně se odvolal a vede nadále s finanční správou spor, neboť je vedení Fondu považuje doměrky za neoprávněné a svůj dřívější postup za postup v souladu s platnou legislativou.

Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

## 11 Schválení účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 8. března 2019.

  
 Ing. Ondřej Horák  
 zástupce člena představenstva

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

**Samostatná účetní závěrka**  
**sestavená k a za zkrácené účetní období**  
**končící 30. června 2018**

## Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace .....	4
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku .....	5
Výkaz peněžních toků .....	6
Výkaz změn vlastního kapitálu .....	7
Komentáře k samostatným účetním výkazům .....	8
1 Obecné informace .....	8
2 Podstatná účetní pravidla .....	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení .....	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty .....	11
2.3 Investice v dočasných společnostech .....	12
2.4 Podnikové kombinace pod společným ovládaním .....	12
2.5 Investice do nemovitostí .....	12
2.6 Zásoby .....	12
2.7 Výpůjční náklady .....	13
2.8 Leasingy (nájem a pronájem) .....	13
2.9 Finanční aktiva (pohledávky a peněžní prostředky) .....	13
2.10 Finanční závazky .....	14
2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál .....	14
2.12 Dividendy .....	14
2.13 Rezervy .....	14
2.14 Uznání výnosů .....	15
2.15 Náklady k tržbám .....	15
2.16 Správní, odbytové a všeobecné náklady .....	15
2.17 Zaměstnanecké požitky .....	15
2.18 Finanční výnosy a finanční náklady .....	16
2.19 Daně ze zisku .....	16
2.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků .....	16
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	17
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	17
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	17
4 Provozní segmenty .....	17
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	18
5.1 Investice do nemovitostí .....	18
5.2 Finanční investice v dočasných společnostech .....	18
5.3 Poskytnuté půjčky .....	19
5.4 Zásoby .....	19
5.5 Obchodní a jiné pohledávky .....	20
5.6 Peníze a nepeněžní transakce .....	20
5.7 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky .....	21
5.8 Nebankovní půjčky .....	21
5.9 Obchodní a jiné závazky .....	21
5.10 Tržby .....	22
5.11 Náklady k tržbám / Správní, odbytové a všeobecné náklady .....	22
5.12 Osobní náklady .....	22
5.13 Finanční náklady .....	23
5.14 Daně ze zisku .....	23
5.15 Zisk na akciích .....	23
6 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky .....	24
6.1 Osoba ovládající .....	24
6.2 Fúze sloučením dočasných společností .....	24

---

6.3	Transakce se spřízněnými stranami.....	24
6.4	Odměny klíčového vedení.....	25
7	Řízení finančního rizika.....	26
7.1	Kategorie finančních nástrojů.....	26
7.2	Úvěrové riziko.....	26
7.3	Úrokové riziko.....	26
7.4	Riziko likvidity.....	27
7.5	Sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů.....	27
7.6	Řízení kapitálu.....	27
8	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	28
9	Čistá hodnota aktiv.....	28
10	Události po rozvahovém dni.....	29
11	Schválení účetní závěrky.....	29

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

## Výkaz finanční situace

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 dočasných společnostech	8.2	107 976	11 195
Poskytnuté půjčky	7.2	9 049	113 820
Odloužené daňové pohledávky	7.12	99	99
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>119 845</b>	<b>127 889</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Zásoby	7.3	323 639	425 397
Obchodní a jiné pohledávky	7.4	4 899	4 688
Pohledávky z poskytnutých půjček	7.2	4 914	138
Náklady příštích období		47	19
Peníze	7.5	102 519	85 593
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>436 018</b>	<b>515 835</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>555 863</b>	<b>643 724</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál	7.8	50 000	50 000
Nerozdělené výsledky	7.8	130 907	138 979
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>180 907</b>	<b>188 979</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Nebankovní půjčky	7.7	-	1 026
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Přijaté zálohy		149 221	340 995
Obchodní a jiné závazky	7.6	51 803	54 744
Nebankovní půjčky	7.7	8	-
Závazky z přiznaných dividend	8.3	169 975	730
Závazky z titulu splatné daně		3 948	57 250
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>374 956</b>	<b>453 719</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>374 956</b>	<b>454 745</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>555 863</b>	<b>643 724</b>
<b>Čistá hodnota aktiv na jednu akcii (v Kč)</b>			
Čistá hodnota aktiv na jednu akcii	11	361 814	377 858
<b>Čistá hodnota aktiv na jednu akcii dle ZISIF</b>	<b>11</b>	<b>369 608</b>	<b>394 736</b>



BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

**Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku**

za zkrácené období končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Tržby	7.9	333 186	327 087
Náklady k tržbám		-181 597	-222 796
<b>Marže</b>		<b>151 589</b>	<b>104 291</b>
Ostatní výnosy		-	-
Správní, obytové a všeobecné náklady		-14 824	-30 629
Úrokové výnosy	7.2	1 702	3 164
Finanční náklady	7.11	-223	-532
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>138 244</b>	<b>76 294</b>
Daň ze zisku	7.12	-7 340	-4 258
<b>Zisk po zdanění za období</b>		<b>130 904</b>	<b>72 036</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>		<b>130 904</b>	<b>72 036</b>
<b>Základní / Zředitelství zisk na akcii (v Kč)</b>	7.14	<b>261 808</b>	<b>144 072</b>

Pozn.: Samostatná účetní závěrka není sestavena jako mezitímní, ale jako řádná měsíční účetní závěrka, avšak účetní období končící 30. června 2018 je zkráceným účetním obdobím poskytující výše informace o výnosech, nákladech a výsledku hospodaření pouze za 6 měsíců, zatímco srovnatelné období je v rozsahu 12ti měsíců. V tomto ohledu nejsou výsledky prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

**Výkaz peněžních toků**

za zkrácené období končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

Poznámky	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>		
Zisk za období	130 904	72 036
Úpravy o:		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	7 340	4 256
Odpisy	54	137
Úrokové výnosy	-1 702	-3 164
Úrokové náklady	203	487
Ztráta z vyřazení investice do nemovitostí	-	843
Ztráta ze snížení hodnoty finanční investice	7 858	675
	<b>144 657</b>	<b>75 072</b>
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období	-239	5 909
Snížení zásob	101 758	-19 432
Zvýšení (Snížení) obchodních a jiných závazků	-3 973	-20 833
Zvýšení (Snížení) přijatých záloh	-191 774	90 670
	<b>50 429</b>	<b>131 386</b>
Přijaté úroky	4	-
Zaplacené daně ze zisku	-4 121	6 865
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>	<b>46 312</b>	<b>124 521</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>		
Navýšení investic v dočasných společnostech	-3 000	-2 000
Peníze nabyté fúzí	-	939
Poskytnuté půjčky	7.2	-101 640
Spátky poskytnutých půjček	8.2	36
<b>Čisté peníze z investičních činností</b>	<b>-2 946</b>	<b>-102 665</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Přiznané dividendy	8.3	-57 000
Spátky čerpaných půjček	-1 000	-
Přiznané úroky	-440	-
Srážková daň z přiznaných dividend	-	-150
<b>Čisté peníze z financování</b>	<b>-26 440</b>	<b>-57 150</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>	<b>16 926</b>	<b>-35 294</b>
Peníze na počátku období	85 593	120 837
<b>Peníze na konci období</b>	<b>102 519</b>	<b>85 593</b>
z toho peníze nedisponibilní pro Fond (viz 5.5)	716	1 315

Pozn.: Samostatná účetní závěrka není sestavena jako mezitímní, ale jako řádná roční účetní závěrka, avšak účetní období končící 30. června 2018 je zkráceným účetním obdobím poskytující výše informace o peněžních tocích pouze za 6 měsíců, zatímco srovnatelné období je v rozsahu 12ti měsíců. V tomto ohledu nejsou hodnoty prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s.

**Výkaz změn vlastního kapitálu**

za zkrácené období 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>118 344</b>	<b>168 344</b>
<b>Změny v roce 2017</b>			
Příze pod společným ovládním (část 6.2)	-	-1 401	-1 401
Přiznané dividendy (část 6.3)	-	-50 000	50 000
Celkový úplný výsledek	-	72 036	72 036
<b>Zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>50 000</b>	<b>138 979</b>	<b>188 979</b>
<b>Změny v roce 2018</b>			
Přiznané dividendy (pozn. 6.3)	-	-138 976	-138 976
Celkový úplný výsledek	-	130 904	130 907
<b>Zůstatek k 30/6/2018</b>	<b>50 000</b>	<b>130 907</b>	<b>180 910</b>

Pozn.: Samostatná účetní závěrka není sestavena jako mezitímní, ale jako řádná roční účetní závěrka, avšak účetní období končící 30. června 2018 je zkráceným účetním obdobím poskytující výše informace o změně vlastního kapitálu za 6 měsíců, zatímco srovnatelné období je v rozsahu 12ti měsíců. V tomto ohledu nejsou hodnoty prezentované ve výkazu plně srovnatelné.

## Komentáře k samostatným účetním výkazům

### 1 Obecné informace

Společnost BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5, Česká republika, byla založena podle zakladatelské listiny ze dne 9. 3. 2011, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 15. 11. 2011. Povolení k činnosti investičního fondu bylo uděleno Fondu dne 9/11/2011 Českou národní bankou. Ke dni 19/10/2015 bylo zahájeno obchodování s akcemi 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. Obchodní činnost Fondu tak spočívá v pořízení nemovitosti – 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., Pobežní 620/3, 188 00 Praha 8.

Fond sestavuje k 30/6/2018, resp. za zkrácené účetní období roku 2018 takéž konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. Tato samostatná účetní závěrka Fondu je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví.

### 2 Podstatná účetní pravidla

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

#### 2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

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

#### Zkrácené účetní období 2018

Vzhledem k realizaci Projektu fúze sloučením, o němž bylo rozhodnuto vedením Fondu a společností Residential Estates, s.r.o., která je spřízněnou stranou, sesterskou společností, neboť je plně vlastněna mateřskou společností Fondu, tj. společností BEMETT, a.s., s rozhodným dnem 1/7/2018 musí Fond uzavřít účetní a daňové období ke dni, které předchází rozhodnému dni přeměny, tj. k 30/6/2018. Fond je nástupnickou společností, přičemž ke dni, které předchází fúzi musí sestavit účetní závěrku ověřenou auditorem, a proto je účetní období prezentované v této účetní závěrce zkráceným účetním obdobím. Výsledky a peněžní toky jsou prezentovány pouze za období 6ti měsíců roku 2018, přičemž srovnatelné období je v délce 12ti měsíců roku 2017. Hodnoty tak nejsou plně srovnatelné. Účetní závěrka je přitom sestavena v rozsahu roční účetní závěrky, nikoliv mezitímní účetní závěrky.

#### 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 v celkovém posouzení 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 vyplývajících ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny,

(iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinnosti 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 je vhodné upravené zveřejnění informací obsažených v komentářích k účetním výkazům.

- 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 držena do splatnosti, půjčky a pohledávky a připravená k prodeji.

S ohledem na portfolio finančních aktiv vykazovaných k 31/12/2017 a podnikatelskou činností Fondu nedošlo k žádné změně ve výkaznictví Fondu k 1/1/2018 při uvážení IFRS 9. Fond nevykazuje žádná finanční aktiva v majetkových (vyjma majetkových účastí v dočasných společnostech, která jsou oceňována mimo rozsah IFRS 9) nebo dluhových cenných papírech, která by byla oceňována reálnou hodnotou. Všechna finanční aktiva jsou oceňována 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 modelem 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 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 vzrostlo významně od jeho prvotního zachycení. Dále se celoživotní očekávaná ztráta použije vždy na obchodní pohledávky.

Všechna vykazovaná finanční aktiva vykazovaná jsou oceňována 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 a 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 a výjimkou dopadu části přecenění reálné hodnoty závazků do ostatního úplného výsledku z důvodu 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 2018 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. Současná již používaná pravidla Fondu jsou v souladu s interpretací, navíc doposud Fond neměl žádnou transakci, která by spadala do rozsahu nové interpretace.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 40 *Investice do nemovitosti* s označením „*Transfers of investment property*“, která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z jedné kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečně ke změně užívání nemovitosti. Fond vykazuje nevýznamný objem investic do nemovitosti 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 jednáčkách*. Novelizace IAS 28 se týká jednotek rizikového kapitálu a vyjasňuje možnosti oceňování majetkových účastí s podstatným nebo společným vlivem – použití ekvivalenční metody nebo ocenění reálnou hodnotou. Dle novelizace se metoda oceňování váže individuálně na investice a lze použít pro různé investice různé metody. Fond nezdá žádné investice s podstatným vlivem, a proto novelizace nebude mít žádný dopad na jeho výkaznictví. Novelizace IFRS 1 pouze maže krátkodobou výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace nebude mít dopad na budoucí účetní závěrku Fondu.

#### 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 kužívání, které je aktivem po odhadovanou dobu trvání leasingového kontraktu. Pronajímatel bude však nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako je tomu v současnosti dle IAS 17. V účetním výkaznictví pronajímatele tak ke změnám nedojde, jsou pouze rozšířeny požadavky na zveřejnění souvisejících informací.

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 nemovitosti 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 *Daň z příjmu* 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 zvaží, 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.
- V říjnu 2017 byla vydána novelizace IAS 28 *Účasti v přidružených a společných podnicích* (účinnost pro podnikové kombinace uskutečněné k 1/1/2018 a později). Novelizace vnošením ilustrativního příkladu vyjasňuje oceňování tzv. dlouhodobých účastí v přidruženém nebo společném podniku, které tvoří tzv. čistou investici do takového podniku. Účasti (např. dlouhodobé půjčky bez stanovené splatnosti) jsou prvotně oceňovány dle IFRS 9, avšak při uznání podílu investora na ztrátách přidruženého (společného) podniku, jsou taková aktiva snížena ve své hodnotě o podíl na ztrátě použitím ekvivalenční metody dle IAS 28, pokud majetková účast je snížena již na nulu. Novelizace vyjasňuje oceňování souvisejících finančních aktiv



v takové situaci. Fond nevykazuje v přidruženém ani společném podniku žádné účasti, proto v současné době není očekává žádný dopad novelizace.

- V prosinci 2017 byly v rámci *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydány novelizace čtyř standardů IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společné ujednání*, dále IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1/1/2019 nebo později). Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecení dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplacnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis, apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací by neměla mít zásadní dopad na budoucí výkaznictví Fondu.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1/1/2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (uprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování).
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1/1/2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Fond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1/1/2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zástřežení informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na přímámi uživatele, nikoliv celou škálu možnou uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku první aplikace. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcích a při sestavování budoucích účetních závěrek.

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydaná IASB, avšak dosud nepřijatá EU**

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU.

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IAS 28 *Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích* (vydaná v říjnu 2017)
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklus 2015 až 2017 (vydán v prosinci 2017)
- Novelizace IAS 19 (vydaná v únoru 2018)
- Novelizace IFRS 3 *Definice podniku* (vydaná v říjnu 2018)
- Novelizace IAS 1 a IAS 8 *Definice významnosti* (vydaná v říjnu 2018)

## **2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty**

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

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

### 2.3 Investice v dceřiných společnostech

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

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

### 2.4 Podnikové kombinace pod společným ovládním

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

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

### 2.5 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

### 2.6 Zásoby

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

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

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

## 2.7 Výpůjční náklady

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

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

## 2.8 Leasingy (nájem a pronájem)

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

### Fond jako nájemce

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

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

### Fond jako pronajímatel

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

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

## 2.9 Finanční aktiva (pohledávky a peněžní prostředky)

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv, jiných než jsou finanční investice v dceřiných společnostech (viz 2.3), Fond prezentuje pohledávky, a to zejména obchodní pohledávky v souvislosti s prodejem nemovitostí, dále poskytnuté půjčky a peněžní prostředky. Jedná se o finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou.

### Obchodní pohledávky

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

Fond k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž beru v úvahu celoživotní ztráty. Očekávané ztráty jsou vyhodnocovány ke každému rozvahovému dni, aby zůstatky prezentované v účetní závěrečné reflektovaly změny v úvěrovém riziku pohledávky. Očekávané ztráty u obchodních pohledávek vycházejí z analýzy stárí pohledávek kalkulované od vzniku pohledávky a reflektující různé rizikové profile dlužníků (korporátní klienty vs. individuální klienti). Při posuzování, zdali došlo k podstatnému zvýšení úvěrového rizika Fond bere v úvahu mimo jiných následující indikace:

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



V případě zvýšení úvěrového rizika a analýzy úvěrového rizika konkrétní pohledávky (nikoliv v rámci portfolia), představuje ztráta ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Účetní hodnota obchodních pohledávek je snížena prostřednictvím opravných položek, zatímco účetní hodnota jiných pohledávek a poskytnutých půjček je snížena přímo. Pokud je obchodní pohledávka označena za nedobytnou, je její hodnota zúčtována proti opravným položkám. Změny ve výši opravných položek jsou zachyceny ve výsledku hospodaření jako součást „Správních, odbytových a všeobecných nákladů“.

Fond plně odepíše obchodní pohledávku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není realistické, že pohledávka bude uhrazena. Odepsaná pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Fond nakonec získal určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

### **Poskytnuté půjčky**

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snižené o případně jakékoliv snížení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry. Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva k jeho čisté účetní hodnotě.

Od prvotního zachycení půjčky Fond posuzuje její úvěrové riziko s ohledem na očekávanou úvěrovou ztrátu, přičemž je uvážěn model dvanáctiměsíční ztráty, tj. ztráty, která může v případě problémů dlužníka nastat v následujících dvanácti měsících po rozvahovém dni. Fond průběžně sleduje, zdali nedochází ke změně, resp. k podstatnému nárůstu úvěrového rizika (viz i indikace uvedené výše u obchodních pohledávek).

### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

## **2.10 Finanční závazky**

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

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

## **2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál**

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

## **2.12 Dividendy**

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

## **2.13 Rezervy**

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

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

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

## 2.14 Uznání výnosů

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

### Výnosy z prodeje bytových jednotek a rodinných řadových domů

Výnosy z prodeje nemovitostí, které jsou výsledkem výstavby, jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku, kdy podstatné riziko a prospěch spojený s vlastnictvím nemovitosti je převedeno na kupujícího, tj. k určitému časovému okamžiku, nikoliv v průběhu období. Fond realizuje výstavbu standardizovaných projektů, nikoliv individualizovaných, u nichž by podmínky smluvního kontraktu vedly k uznání výnosu v průběhu vymezeného období. Prodejní ceny za konkrétní nemovitosti jsou fixně stanoveny s minimální existencí variabilní složky, která by do ocenění výnosu promítala proměnlivou složku.

Fond v průběhu realizace stavebních projektů přijímá zálohy od zákazníků, které jsou odstupňovány dle fáze rozestavěnosti. Vzhledem k tomu, že výstavba nenaplní podmínky pro uznání výnosu v průběhu období, jsou přijaté zálohy vykazovány jako závazky až do okamžiku naplnění podmínky pro uznání výnosu. Realizace stavebního projektu a s ním probíhající výstavba však může být delší než jeden rok a některé zálohy jsou tak účtovány ze závazků do výnosů v období delším jak 12 měsíců. I přes tento fakt jsou všechny zálohy prezentovány jako smluvní závazky – přijaté zálohy od zákazníků – v rámci krátkodobých závazků s ohledem na běžný výrobní cyklus Fondu, který je delší než jeden rok. Souběžně Fond vykazuje náklady na nedokončenou výstavbu v rámci zásob, tj. krátkodobých aktiv a část zůstatku může být realizována v období delším jak jeden rok.

### Výnosy z poskytovaných služeb

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

## 2.15 Náklady k tržbám

Náklady k tržbám představují hodnotu prodaných nemovitostí – bytových jednotek a řadových rodinných domů – ve výši vlastních nákladů na výstavbu prodaných jednotek. Ty tvoří zejména subdodávky od obchodních partnerů, kteří se na realizaci stavebních projektů podílejí. Fond nerealizuje výstavbu vlastními prostředky a vlastní aktivitou, ale nakupuje stavební služby a subdodávky od svých obchodních partnerů. Náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku prodeje související nemovitosti, v okamžiku, kdy ve výsledku hospodaření je uznán výnos z prodeje.

## 2.16 Správní, odbytové a všeobecné náklady

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 jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí související služby, resp. spotřeby/využití souvisejícího aktiva.

## 2.17 Zaměstnanecké požitky

Osobní náklady zahrnující odměnu zaměstnanců a související odvody jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Fondu své služby. Jsou-li do konce období neuhrazeny, představují krátkodobý závazek vůči zaměstnancům. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce přislíbené platby. Fond vykazuje pouze krátkodobé zaměstnanecké požitky. Ve výsledku hospodaření jsou osobní náklady alokovány do nákladů k tržbám a správních, odbytových a všeobecných nákladů.

## 2.18 Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

## 2.19 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

### Splatná daň

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

### Odložená daň

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

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

### Splatná a odložená daň za účetní období

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

## 2.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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

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

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



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

#### 3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

V průběhu zkráceného účetního období roku 2018 Fond neprovedl žádný úsudek, který by výrazně ovlivnil tuto samostatnou účetní závěrku a bylo by nutné jej zde zmínit a zdůraznit.

#### 3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

##### Daně ze zisku

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

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

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

##### Doba odpisování investic do nemovitosti

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

##### Opravné položky k pohledávkám

Obchodní pohledávky jsou průběžně hodnoceny, zdali nedošlo ke zvýšení úvěrového rizika a zdali a existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků. Pokud je úvěrové riziko zvýšeno, dochází k zaúčtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření. Ačkoliv za prezentovaná období jsou opravné položky zachyceny a budoucnost může vést ke zvýšení úvěrového rizika, Fond považuje úvěrové riziko spíše za zanedbatelné finanční riziko, neboť prodejní ceny jsou hrazeny z velké části v zálohových platbách před uskutečněním prodeje.

### 4 Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá ve výstavbě nemovitosti na území ČR a z pohledu segmentace působí celá skupina jako jediný provozní segment. Dočasné 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 samostatné 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 5.9.

## 5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 5.1 Investice do nemovitosti

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

v tis. Kč	Nebytové prostory
<b>Pořizovací náklady</b>	
Zůstatek k 1/1/2017	4 102
vyřazení	-672
Zůstatek k 31/12/2017	3 230
přínůsky	-
Zůstatek k 30/6/2018	3 230
<b>Oprávký</b>	
Zůstatek k 1/1/2017	-347
odpisy	-137
vyřazení	29
Zůstatek k 31/12/2017	-455
odpisy	-54
Zůstatek k 30/6/2018	-509
<b>Účetní hodnota</b>	
Zůstatek k 31/12/2017	2 775
Zůstatek k 30/6/2018	2 721

Investice do nemovitosti 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 nemovitosti uznal Fond k 30/6/2018 ve výsledku hospodaření nájemné ve výši 30 tis. Kč (2017: 60 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 nemovitosti. Neexistují žádné smluvní závazky Fondu na další investice do těchto nemovitostí.

### 5.2 Finanční investice v dceřných společnostech

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
BEMETT Čimice s.r.o. (do 4/2018 BEMETT Vinař, s.r.o.)	104 640	-
BEMETT Jesenice s.r.o. (do 3/2017 BEMETT Mirešická, s.r.o.)	570	570
Radlická vyhlídka, s.r.o.	11 100	11 100
<b>Pořizovací náklady finančních investic celkem</b>	<b>116 310</b>	<b>11 670</b>
BEMETT Čimice s.r.o.	-4 183	-
BEMETT Jesenice s.r.o.	-548	-475
Radlická vyhlídka, s.r.o.	-3 605	-
<b>Kumulované snížení hodnoty finančních investic celkem</b>	<b>-8 334</b>	<b>-475</b>
<b>Finanční investice v dceřných společnostech celkem</b>	<b>107 976</b>	<b>11 195</b>

Finanční investice jsou oceněny ve výši pořizovacích nákladů, resp. vkladů učiněných ve prospěch vlastního kapitálu dceřných společností snížených o případné ztráty ze znehodnocení aktiv. Všechny společnosti jsou účelově určeny pro realizaci stavebních projektů a mají své sídlo i obchodní aktivitu v ČR. Ve všech společnostech drží Fond 100 % majetkový podíl.

Na konci dubna 2018 Fond převzal ovládnání na dceřinou společností BEMETT Vínof s.r.o. (následně přejmenovanou na BEMETT Čimice s.r.o.) a došlo k reklasifikaci dříve poskytnuté půjčky ve výši 101 640 tis. Kč do finančních investic. Na tuto transakci navazoval dodatečný vklad ve výši 3 000 tis. Kč uskutečněný počátkem května 2018 a představující navýšení finanční investice.

K 30/6/2018 u všech investic byla posouzena výše finanční investice oceněná pořizovacími náklady a výše vlastního kapitálu dceřiných společností a došlo ke snížení hodnoty jednotlivých investic, protože dceřiné společnosti představují společnosti, u nichž prozatím neprobíhají žádné činnosti, realizace projektů čeká na schválení územního plánu a společnosti kumulují ztráty z hospodaření. Důsledkem je pokles jejich vlastního kapitálu, přičemž Fond tuto skutečnost zohlednil v ocenění finančních investic k rozvahovému dni. Ztráta zachycená ve výsledku hospodaření za rok 2018 činí 7 858 tis. Kč.

### 5.3 Poskytnuté půjčky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
BEMETT Čimice s.r.o. (BEMETT Vínof s.r.o.) – jistina	-	101 640
BEMETT Čimice s.r.o. (BEMETT Vínof s.r.o.) – naběhlé úroky	-	3 105
Radlická vyhlídka s.r.o. – jistina	8 000	9 000
Radlická vyhlídka s.r.o. – naběhlé a nezaplacené úroky	140	112
Ostatní nespřízněné půjčky – dlouhodobě splatná část	809	963
<b>Dlouhodobě poskytnuté půjčky</b>	<b>9 049</b>	<b>113 620</b>
BEMETT Jesenice s.r.o. - jistina	30	30
BEMETT Čimice s.r.o. (BEMETT Vínof s.r.o.) – naběhlé úroky	4 776	-
Ostatní nespřízněné půjčky – krátkodobě splatná část	108	108
<b>Krátkodobě poskytnuté půjčky</b>	<b>4 914</b>	<b>138</b>
<b>Poskytnuté půjčky včetně naběhlých nezaplacených úroků celkem</b>	<b>13 963</b>	<b>113 958</b>

#### Půjčky poskytnuté spřízněným stranám

Na konci dubna 2018 došlo k reklasifikaci v minulosti poskytnuté půjčky společnosti BEMETT Čimice s.r.o. do finančních investic (viz 5.2). Reklasifikována byla pouze jistina půjčky a úroky zůstávají k rozvahovému dni neuhrazeny a evidovány nadále jako pohledávka za dceřinou společností. Úroky z poskytnuté půjčky naběhlé za první pololetí 2018 činí 1 671 tis. Kč a jsou součástí úrokových výnosů.

Úvěr poskytnutý 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 (stejně tak za rok 2017).

V prosinci 2015 Fond poskytl v důsledku postoupení pohledávky dceřiné společnosti Radlická vyhlídka, s.r.o. půjčku ve výši 8 000 tis. Kč, která je splatná spolu s naběhlými úroky do 31/12/2020. Půjčka je úročena úrokovou sazbou 0,7 % p.a. a úrok uznaný jako výnos ve výsledku hospodaření za rok 2018 činí 28 tis. Kč (2017: 56 tis. Kč).

#### Půjčky poskytnuté nespřízněným stranám

V září 2017 došlo k prodeji bytové jednotky fyzické osobě formou splátkového prodeje, tj. současným poskytnutím půjčky. Půjčka byla poskytnuta ve výši 1 107 tis. Kč, je úročena úrokovou sazbou 0,7 % a je splatná pravidelnými měsíčními splátkami do 31/12/2026. Úrokové výnosy související s úvěrem za první pololetí roku 2018 činí 4 tis. Kč (2017: 3 tis. Kč). Úvěr je zajištěn prodanou bytovou jednotkou.

### 5.4 Zásoby

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Pozemky určené k výstavbě a k prodeji	167 191	183 334
Stavby ve výstavbě	152 131	81 967
Stavby dokončené a určené k prodeji	4 317	160 096
<b>Zásoby celkem</b>	<b>323 639</b>	<b>425 397</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 77 462 tis. Kč (2017: 205 216 tis. Kč).

V rámci zůstatku zásob – stavby ve výstavbě – je část ve výši 58 150 tis. Kč (2017: 23 548 tis. Kč), která se vztahuje k projektům, jejichž dokončení je očekáváno v období delším jak 12 měsíců od rozvahového dne a z tohoto hlediska jde o dlouhodobý zůstatek zásob.

## 5.5 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Obchodní pohledávky	4 637	6 556
Opravné položky	-4 300	-4 306
	337	2 250
Pohledávky vůči státu	2 626	769
Poskytnuté zálohy a celatní pohledávky	1 936	1 649
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>4 699</b>	<b>4 688</b>

Vývoj opravných položek v prezentovaných obdobích:

v tis. Kč	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Zůstatek na počátku roku	-4 306	-1 919
ztráty ze znehodnocení uznané ve výsledku hospodaření	-50	-4 306
odpis pohledávek	1	1 811
zrušení nevyužitých opravných položek	55	108
<b>Zůstatek na konci roku</b>	<b>-4 300</b>	<b>-4 306</b>

K 30/6/2018 došlo navíc ke snížení hodnoty pohledávky z titulu poskytnuté zálohy ve výši 1 000 tis. Kč s dopadem ztráty do položky správních, odbytových a všeobecných nákladů (viz 5.10).

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

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Pohledávky před splatností	39	1 684
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	67	157
30 - 60 dní	236	175
60 - 180 dní	-	3
nad 180 dní	5	231
<b>Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené</b>	<b>298</b>	<b>566</b>
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>337</b>	<b>2 250</b>

## 5.6 Peníze a nepeněžní transakce

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem s výjimkou částky ve výši 716 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 5.8), a hraď 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 následujícím nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků:

- Rozhodnutí vyplatit vlastníkům dividendy ve výši 138 976 tis. Kč a k zachycení závazku, který nebyl do konce prvního pololetí 2018 uhrazen. V průběhu zkráceného období došlo pouze k částečné úhradě dividend schválených k výplatě v roce 2017.
- Na konci dubna došlo k přeměně poskytnuté půjčky ve výši 101 640 tis. Kč na finanční investici, což nemělo dopad na peněžní toky Fondu. Na nepeněžní transakci navázala peněžní transakce v podobě navýšení kapitálu dceřiné společnosti BEMETT Čimice s.r.o. ve výši 3 000 tis. Kč.

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

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

## 5.7 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.

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Zákonný rezervní fond	6 802	6 802
Ostatní složky nerozděleného výsledku	124 105	132 171
<b>Nerozdělené výsledky (zisky) celkem</b>	<b>130 907</b>	<b>138 973</b>

## 5.8 Nebankovní půjčky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
BEMETT, a.s. – jistina	-	1 000
BEMETT, a.s. – naběhlé a nezaplacené úroky	8	28
<b>Nebankovní půjčky včetně naběhlých nezaplacených úroků celkem</b>	<b>8</b>	<b>1 028</b>

Fond na konci dubna 2016 uhradil půjčku čerpanou v minulosti od mateřské společnosti BEMETT, a.s. ve výši 1 000 tis. Kč a byly plně uhrazeny úroky naběhlé do konce roku 2017. Původní splatnost půjčky je dle smluvních podmínek byla konce roku 2020 včetně naběhlých úroků. Úrok vychází ze sazby 1M PRIBOR a navýšením o průměrnou marži z nespřízněných úvěrů. Za první pololetí 2018 dosáhly úroky celkové výše 8 tis. Kč, které zůstávají k 30/6/2018 neuhrazeny.

## 5.9 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Obchodní závazky	49 836	53 499
Závazky vůči členům SVJ	716	1 245
Závazky vůči státu	1 251	-
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>51 803</b>	<b>54 744</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 5.5) jsou prvotně zachyceny jako závazky vůči členům SVJ a v okamžiku, kdy je realizována dodávka dochází ke snížení závazků



vůči členům, vznikají závazky obchodní a při úhradě následně se snižují peněžní prostředky evidované na bankovních účtech SVJ.

## 5.10 Tržby

v tis. Kč	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Tržby z prodeje bytových jednotek a řadových rodinných domků	332 444	326 004
Tržby z poskytování souvisejících služeb	742	1 083
<b>Tržby celkem</b>	<b>333 186</b>	<b>327 087</b>

Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky, zejména ve Středočeském kraji, a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika. Všechny výnosy jsou uznány k časovému okamžiku – k okamžiku prodej nemovitosti, resp. okamžiku poskytnutí služby a nejsou vykazovány výnosy, které by byly uznány během časového období. S výnosy není spojeno riziko proměnlivé protihodnoty.

Fond uznává tržby z prodeje v okamžiku uskutečnění prodeje, kdy rizika a prospěch s nemovitostí jsou převedena na zákazníka. V průběhu výstavby však zákazník platí postupně cenu nemovitosti a všechny obdržené peníze jsou tak zachyceny jako smluvní závazky vyplývající ze smluv se zákazníky 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).

## 5.11 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 znaků související s oceňováním nemovitostí, právní a ekonomické služby, marketing a služby spojené s prodejem nemovitostí.

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

v tis. Kč	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Spořeba materiálu a nakupeňých služeb včetně dopadu změny stavu	167 478	241 520
Z toho: náklady na depozitáře	126	252
náklady na administraci	428	803
náklady na výkon funkce	90	262
Osobní náklady	-	1 261
Odpisy	54	137
Snížení hodnoty pohledávek	994	8 336
Snížení hodnoty finanční investice v dočasně společnosti	7 858	475
Ztráta z vyřazení investice do nemovitostí	-	843
Ostatní náklady	37	790
<b>Náklady vyjma finančních celkem</b>	<b>186 421</b>	<b>253 425</b>

## 5.12 Osobní náklady

Fond za prezentované období nevykazuje ve výsledku hospodaření žádné zaměstnanecké požitky. Za rok 2017 byly uznány krátkodobé zaměstnanecké požitky ve výši 1 261 tis. Kč vyplývající z pracovních poměrů na základě dohod o provedení práce. Fond nemá žádné kmenové zaměstnance.

Fond je řízen mateřskou společností a investiční společností, která je obhospodařovatelem (viz 5.4). Osobní náklady jsou zahrnuty do správních, odbytových a všeobecných nákladů ve výsledku hospodaření.



### 5.13 Finanční náklady

v tis. Kč	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Úrokové náklady	203	487
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	20	44
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>223</b>	<b>532</b>

Úroky za první pololetí 2018 jsou důsledkem nebankovní půjčky od mateřské společnosti BEMETT a.s. (8 tis. Kč) a dále obchodní závazků s odloženou splatností (zádržně po dobu výstavby), které jsou úročeny (1 95 tis. Kč).

### 5.14 Daně ze zisku

#### Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Splatná daň je kalkulována ze zdanitelného zisku, který se vlivem daňové neuznatelných nákladů a výnosů liší od výsledku hospodaření prezentovaného v účetní závěrce. Fond vzhledem ke svému statutu investičního fondu podléhá daňové sazbě 5 %. Přechodné rozdíly mezi účetními a daňovými hodnotami aktiv a závazků jsou zanedbatelné, proto není uznána žádný dopad odložené daně do výskočku roku 2018 a celkový daňový náklad je dán vlivem pouze splatné daně.

V tis. Kč	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Splatný daňový náklad	7 340	4 357
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdíků a daňové ztráty	-	-99
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>7 340</b>	<b>4 258</b>

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

V tis. Kč	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Zisk před zdaněním	138 245	76 294
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	6 912	3 815
Daňový dopad daňové neuznatelných nákladů a výnosů	428	444
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>7 340</b>	<b>4 258</b>

K 30/6/2018 Fond neeviduje nakumulovanou daňovou ztrátu využitelnou v budoucnu ke snížení daňové povinnosti.

#### 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.

### 5.15 Zisk na akcii

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

	Zkrácené období končící 30/6/2018	Rok končící 31/12/2017
Zisk za období (v tis. Kč)	130 904	72 036
Průměrný počet kmenových akcií (ks)	500	500
<b>Zisk na akcii – základní i zřetěžený (v Kč)</b>	<b>261 808</b>	<b>144 072</b>

Vzhledem k tomu, že Fond neemitoval žádné potenciální kmenové akcie, je zřetěžený 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.

## 6 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

### 6.1 Osoba ovládající

Společnost BEMETT nemovitostní uzavřený investiční fond, a.s. je ovládána společností BEMETT, a.s., Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5. V březnu 2018 došlo ke snížení jejího majetkového podílu, kdy část svých akcií prodala dalším minoritním akcionářům. Strukturu k 30/6/2018 ve srovnání se stavem k 31/12/2017 zobrazuje následující tabulka:

Název dceřiné společnosti	Majetkový podíl	
	30/6/2018	31/12/2017
BEMETT, a.s.	94 %	96 %
SDW INVEST, z. s.	2 %	2 %
Další minoritní akcionáři	4 %	-
<b>Celkem</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

V postavení nejvyšší ovládající osoby je paní Emilie Vaclavíková, která vlastní 70% podíl ve společnosti BEMETT, a.s. a 100% podíl ve společnosti SDW INVEST, a.s. skrz 100% ovládanou společnost KARLŠTEJN INVEST, a.s. Společnost SDW INVEST, a.s., která drží majetkový podíl ve výši 2 %, je tak spřízněnou stranou.

V lednu 2017 došlo ke změně akcionářské struktury na úrovni mateřské společnosti Fondu, tj. společnosti BEMETT, a.s. V ní má 30% majetkový podíl společnost SLADEK GROUP a.s., která tak drží jako nový investor ve Fondu majetkový podíl ve výši 28,2 %. V postavení nejvyšší ovládající osoby je oproti předcházejícím rokům pouze paní Emilie Vaclavíková, která vlastní 70% podíl ve společnosti BEMETT, a.s. a 100% podíl ve společnosti SDW INVEST, a.s. skrz 100% ovládanou společnost KARLŠTEJN INVEST, a.s.

### 6.2 Fúze sloučením dceřiných společností

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

v tis. Kč	BEMETT	BEMETT	Celkem
	Buštěhrad, s.r.o.	U Potoka, s.r.o.	
Zásoby	10 396	40 414	50 810
Obchodní a jiné pohledávky	4 200	8	4 208
Peníze	673	266	939
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>15 269</b>	<b>40 686</b>	<b>55 955</b>
Obchodní a jiné závazky	-126	-510	-636
Úvěry a půjčky	-1 000	-	-1 000
<b>Závazky celkem</b>	<b>-1 126</b>	<b>-510</b>	<b>-1 636</b>
<b>Čistá aktiva převzatá ke dni fúze – k 1/1/2017</b>	<b>14 143</b>	<b>40 176</b>	<b>54 319</b>
Finanční investice k 1/1/2017 ve Fondu	14 610	41 110	55 720
<b>Ztráta zachycená jako přímé snížení vlastního kapitálu k 1/1/2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 401</b>

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

### 6.3 Transakce se spřízněnými stranami

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

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

V průběhu zkráceného období roku 2018 Fond nakoupil od mateřské společnosti – BEMETT, a.s. služby / služby v celkovém objemu 10 200 tis. Kč (2017: 30 006 tis. Kč) a k 30/6/2018 činí nevyrovnané závazky 2 057 tis.

Kč (31/12/2017: 3 026 tis. Kč). Předmětem dodávek jsou služby spojené s řízením Fondu (2018: 3 060 tis. Kč; 2017: 8 000 tis. Kč) a dále služby spojené s výstavbou bytových jednotek a rodinných řadových domů (2018: 7 140 tis. Kč; 2017: 21 005 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 (2017: 60 tis. Kč). K 30/6/2018 činí nesplacený zůstatek pohledávek za BEMETT a.s. 6 tis. Kč (obdobně k 31/12/2017).

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

Bližší informace jsou poskytnuty v částech 5.3 (poskytnuté úvěry a úrokové výnosy) a 5.8. (přijaté úvěry a úrokové náklady).

#### **Dividendy**

V červnu 2018 byly přiznány vlastníkům Fondu dividendy v celkové výši 136 976 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.

V červnu 2017 byly přiznány vlastníkům Fondu dividendy v celkové výši 50 000 tis. Kč, přičemž mateřské společnosti BEMETT, a.s. náleží 49 000 tis. Kč a SDW INVEST, a.s. 1 000 tis. Kč. Částka byla snížena o srážkovou daň ve výši 150 tis. Kč. Celkový závazek z nevyplacených dividend k 31/12/2017 činí 57 250 tis. Kč. V průběhu roku 2017 byly vyplaceny mateřské společnosti BEMETT a.s. dividendy ve výši 57 000 tis. Kč.

## **6.4 Odměny klíčového vedení**

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

Obhospodařováním majetku Fondu je pověřena společnost AMISTA investiční společnost, a.s. Zaměstnancem investiční společnosti je portfolio manažer Fondu. Odměna investiční společnosti za tuto činnost dosahovala výše 420 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).

Za prezentované období roku 2018 a 2017 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů Fondu – představenstvu a dozorčí radě.

## 7 Řízení finančního rizika

Fond obdobně jako jiné subjekty v ekonomickém prostředí je vystaven finančním rizikům v důsledku používání finančních nástrojů – aktivních i pasivních. Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu, vyplývají především z existence závazků z titulu nebankovních úvěrů, poskytnutých půjček, obchodních pohledávek. Fond je tak v důsledku vystaven těmito 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 shrnou údaje z ostatních částí účetní závěrky, pokud souvisejí s finančními nástroji a řízením finančních rizik.

### 7.1 Kategorie finančních nástrojů

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

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

V tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
<b>Finanční aktiva</b>		
Investice v nekonsolidované dceřiné společnosti	107 976	11 195
<b>Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou (vč. peněz):</b>	<b>116 819</b>	<b>201 601</b>
z toho: Obchodní pohledávky	337	2 250
Poskytnuté půjčky	13 463	113 958
Peníze	102 519	85 593
<b>Finanční závazky</b>		
<b>Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě</b>	<b>219 819</b>	<b>111 775</b>
z toho: Obchodní závazky	49 836	53 498
Nebankovní půjčky	8	1 026
Závazky z dividend	169 975	57 250

### 7.2 Úvěrové riziko

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

Určité úvěrové riziko je spojeno s poskytnutými půjčkami, ale vzhledem k jejich výši, jej lze považovat za marginální. Většinu zůstatků tvoří půjčky vůči spřízněným stranám, jejich úvěrové riziko bylo též zanedbatelné.

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

### 7.3 Úrokové riziko

V rámci závazků Fond eviduje finanční závazky – 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 účelních výkazů.

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

#### 7.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz, řídit splatnost závazků se splatnosti 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 nedávátových 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	219 819	-	219 819
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>219 819</b>	<b>-</b>	<b>219 819</b>

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

#### 7.5 Sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku dluhů

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

v tis. Kč	Nebankovní půjčky	Závazky z dividend	Celkem
<b>Počáteční zůstatek k 1/1/2017</b>	-	64 400	64 400
úpatek říze (viz 6.2)	1 000	-	1 000
peněžní tok z financování	-	-57 150	-57 150
rozhodnutí o vyplacení dividend	-	50 000	50 000
naběhlé úrokové náklady	26	-	26
<b>Konečný zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>1 026</b>	<b>57 250</b>	<b>58 276</b>
peněžní tok z financování	-1 026	-25 000	-26 026
rozhodnutí o vyplacení dividend	-	138 976	138 976
reklasifikace – srážková daň – závazek vůči státu	-	-1 251	-1 251
naběhlé úrokové náklady	6	-	64
<b>Konečný zůstatek k 30/6/2018</b>	<b>6</b>	<b>169 975</b>	<b>169 983</b>

#### 7.6 Řízení kapitálu

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

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



v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Celkové závazky	374 958	454 752
Minus: peníze	-102 519	-65 593
<b>Čistý dluh</b>	<b>272 437</b>	<b>369 159</b>
Vlastní kapitál	190 907	188 972
<b>Celkový kapitál</b>	<b>453 344</b>	<b>558 131</b>
<b>Poměr vlastního a celkového kapitálu</b>	<b>39,91 %</b>	<b>33,86 %</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.

## 8 Podminěná aktiva a podmíněné závazky

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

## 9 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 akciích, 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:*

- pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*
- pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobně regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.*

(2) *České národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

Čistá hodnota aktiv na akciích je ukazatelem, který nevyplyvá 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, ačkoli 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 akciích dle ZISIF je výše čistých aktiv vyplývající z výkazu finanční situace upravena o rozdíl mezi odhadnutou reálnou hodnotou zásob sníženou o související odluženou daň a jejich oceněním prezentovaným v souladu s IFRS:

	30/6/2018	31/12/2017
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	180 907	168 979
Dopad úpravy ocenění zásob a souvisejícího odloženého daňového závazku (v tis. Kč)	3 897	8 389
<b>Čistá aktiva pro účely ZISIF (v tis. Kč)</b>	<b>184 804</b>	<b>187 368</b>
Počet kmenových akcií (ks)	500	500
<b>Čistá hodnota aktiv na akciích dle ZISIF (v Kč)</b>	<b>369 608</b>	<b>394 736</b>

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

	30/6/2018	31/12/2017
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	180 907	168 979
Počet kmenových akcií (ks)	500	500
<b>Čistá hodnota aktiv na akciích (v Kč)</b>	<b>381 814</b>	<b>377 958</b>



## 10 Události po rozvahovém dni

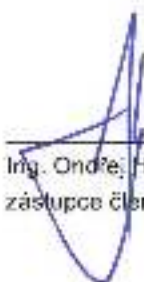
Před koncem roku 2018 bylo rozhodnuto o Projektu fúze sloučením, v rámci něhož bude Fond sloučen se společností Residential Estates, s.r.o., která zanikne a Fond bude nástupnickou společností. Rozhodným dnem fúze sloučením je 1/7/2018. V důsledku přeměny bude další roční účetní období Fondu prodlouženo na období 18ti měsíců a bude ukončeno 31/12/2019.

V listopadu byl Fondu vyměřen ze strany Specializovaného finančního úřadu doměrky daně u daně z příjmu právnických osob za zdaňovací období 2014 ve výši 5 309 tis. Kč a u daně z přidané hodnoty za období únor 2013 až prosinec 2014 ve výši 7 211 tis. Kč. Fond tyto doměrky daně uhradil, aby snížil dopad případného penále, ale současně se odvolal a vede nadále s finanční správou spor, neboť je vedení Fondu považuje doměrky za neoprávněné a svůj dřívější postup za postup v souladu s platnou legislativou.

Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

## 11 Schválení účetní závěrky

Tato samostatná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 8. března 2019.



---

Ing. Ondřej Horák  
zástupce člena představenstva