

Konsolidovaná výroční zpráva

2022

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

OBSAH

Čestné prohlášení	4
Přehled podnikání, stav majetku Skupiny.....	5
Profil Fondu a skupiny	10
Zpráva o vztazích	21
Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2022.....	24
Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2022	27
Zpráva auditora	68
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2022.....	74
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2022	77
Zpráva auditora	113

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

Versute IS	Versute investiční společnost, a.s., IČO: 087 87 131, se sídlem Legerova 578/70, Praha 2 – Vinohrady, PSČ 120 00
AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond nebo Mateřská společnost	BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643, se sídlem Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953
Konsolidační celek nebo Skupina	Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena Fondem a jejími dceřinými společnostmi: <ul style="list-style-type: none"> • BHS Hamburk s.r.o., IČO 087 14 754, sídlem Anežská 986/10, Praha 1, PSČ 110 00 („Hamburk“) • BHS Orchard s.r.o., IČO 067 18 531, sídlem Anežská 986/10, Praha 1, PSČ 110 00 („Orchard“) • BHS Oregon House, s.r.o., IČO 018 46 612, sídlem Anežská 986/10, Praha 1, PSČ 110 00 („Oregon“) • BHS REF Finance s.r.o., IČO 117 27 349, sídlem Anežská 986/10, Praha 1, PSČ 110 00 • BHS RE IV. s.r.o., IČO 107 95 804, sídlem Anežská 986/10, Praha 1, PSČ 110 00 („RE IV.“) • Panattoni Park Bratislava North s.r.o., IČO 53 386 353, sídlem Eurovea Central 1, Pribinova 4, Bratislava – městská část Staré Město, PSČ 811 09, Slovenská republika („PPBN“)
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

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

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že při vynaložení veškeré náležité péče, podle našeho nejlepšího vědomí a svědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace a podnikatelské činnosti.

V Praze dne 17. 5. 2023



BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

Versute investiční společnost, a.s.

Předseda správní rady

[Ing. Luděk Palata](#)

pověřený zmocněnec

Přehled podnikání, stav majetku Skupiny

Fond	BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643, se sídlem Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

1. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Dle investiční strategie jsou hlavním podkladovým aktivem Fondu investice do komerčních nemovitostí, a to primárně do kancelářských budov a logistických parků na území České republiky a doplňkově na území Slovenské republiky. Fond se soustředí na nemovitosti v nadstandardním technickém stavu, s dobře diverzifikovaným portfoliem dlouhodobých nájemníků renomovaných korporací. Investice Fondu jsou zpravidla realizovány s využitím úvěrového financování. Tímto způsobem se zvyšuje potenciální výnos produktu, ale současně je tak s tímto produktem spojeno významně vyšší riziko ztráty investovaných prostředků.

Fond v průběhu roku 2022 pokračoval ve svém vytyčeném cíli zhodnocovat finanční prostředky investorů prostřednictvím investic do nemovitostních společností vlastících komerční nemovitost a zajišťujících jejich správu, údržbu a pronájem.



OREGON HOUSE

PRAHA, LEDEN 2018

Kategorie: Kancelářská budova kategorie A

Lokalita: Praha Zličín

Rok akvizice: 2018

Kancelářská plocha: 14 500 m²

Parkovací místa: 330

Společnost: BHS Oregon House, s.r.o., IČO 018 46 612

Kancelářská budova Oregon House se nachází na adrese Řevnická Praha 5. Jedná se o budovu, která byla dokončena a zkolaudována v roce 2005. Oregon House těží ze své polohy poblíž letiště Václava Havla a zároveň přímo a stanicí metra B Zličín. Nájemníky budovy jsou renomované společnosti, pro které je důležitá obchodní zóna na Zličíně nebo rychlý přístup z Prahy-západ, resp. po dálnici od Německa případně rychlá dostupnost letiště. Oregon House je kancelářská budova se čtyřmi nadzemními podlažními, s velkým počtem parkovacích míst na metr čtvereční pronajimatelné plochy, moderní dobře vedenou kantýnou a reprezentativní hlavní recepcí.



THE ORCHARD

OSTRAVA, PROSINEC 2018

Kategorie: čtyři kancelářské budovy kategorie A

Lokalita: Ostrava

Rok akvizice: 2018

Kancelářská plocha: 34 000 m²

Parkovací místa: 630

Společnost: BHS Orchard s.r.o., IČO 067 18 531

The Orchard je největším kancelářským komplexem v Ostravě, který je na adrese Hornopolní Moravská Ostrava a Přívoz. The Orchard je souborem kancelářských budov, které byly vybudovány a zkolaudovány v průběhu let 2007 až 2009. The Orchard je oceňován nejenom pro svoji dobrou dostupnost autem ale zejména pro zázemí, které svým nájemníkům nabízí. Součástí kancelářského komplexu je přes 600 parkovacích míst, což představuje jeden z nejnižších poměrů metrů čtverečních pronajimatelné plochy na jedno parkovací místo, dále je součástí Orchardu mateřská školka a v neposlední řadě dvě kantýny pro nájemníky budovy. Součástí komplexu jsou tři recepcie.



Hamburk Business Center

PLZEŇ, ČERVEN 2020

Kategorie: Kancelářská budova kategorie A

Lokalita: Plzeň, Východní Předměstí

Rok akvizice: 2020

Kancelářská plocha: 7 500 m²

Parkovací místa: 88

Společnost: BHS Hamburk s.r.o., IČO 087 14 754

Kancelářská budova Hamburk Business Center (dále i jen „Hamburk“) se nachází na adrese U Prazdroje Plzeň. Hamburk je nejvýznamnější moderní kancelářskou budovou v Plzni. Budova byla zkolaudována na konci roku 2019. Mezi nájemníky patří renomované české i zahraniční společnosti zejména z oblasti technologií. Hamburk je oceňován nájemníky zejména pro svojí architekturu a vynikající umístění poblíž centra Plzně v těsné blízkosti hlavního vlakového nádraží. Jeden z nájemníků za své kanceláře získal v roce 2021 ocenění na soutěži Kanceláře roku.



Panattoni Park Bratislava North

BRATISLAVA, ČERVEN 2021

Kategorie: Moderní logistický park

Lokalita: Plavecký Štvrtok, Slovenská republika

Rok akvizice: 2021

Logistická plocha: 19 000 m²

Potenciální logistické plochy: 69 000 m²

Společnost: Panattoni Park Bratislava North s.r.o., IČO 53 386 353

Panattoni Park Bratislava North (dále i jen „PPBN“) je logistický projekt, který se nachází v obci Plavecký Štvrtok, který je přibližně 30 km od centra Bratislavy. PPBN je oceňovaný zejména pro svoje umístění, ze kterého je vynikající dopravní dostupnou do tří velkých měst – Bratislavy, Vídně a Brna a zároveň je poblíž výrobních kapacit společností z oblasti automotive. Realizace projektu byla zahájena v roce 2021, kdy byla spuštěna výstavba první fáze. V roce byly dokončeny a pronajaty obě dvě haly, které jsou součástí první fáze. Na začátku roku bylo požádáno o certifikaci BREEAM pro dokončenou první fázi projektu. V roce 2023 byla zahájena výstavba druhé fáze projektu. V plánu je celkově v rámci projektu vybudovat až 88.000 metrů skladových a kancelářských prostor.

V portfoliu Fondu v průběhu roku 2022 tvořily nejvýznamnější část čtyři komerční nemovitosti, a to Oregon House v Praze na Zličíně, Hamburk Business Center v Plzni, The Orchard v Ostravě a developerský projekt poblíž Bratislavy v Plaveckém Štvrtku. Oregon je kancelářská budova, která nabízí přibližně 14.500 m² pronajimatelných ploch a 330 parkovacích míst. The Orchard je moderní kancelářská budova v Ostravě. Její předností jsou zejména velmi dobrá dostupnost směrem od dálnice i směrem do centra města, velmi dobrý poměr mezi metry čtverečními kancelářských ploch a počtem parkovacích míst a velmi dobrá flexibilita a efektivita uspořádání. Dále nájemníci oceňují, že v rámci komplexu mají k dispozici mimo jiné kantýnu, mateřskou školkou a fitness. The Orchard je projekt s cca 34.000 m² pronajimatelných ploch a 640 parkovacími místy. V rámci Orchardu byla do provozu uvedena část kanceláří, která umožňuje získávat i nájemníky s požadavkem na pronájem méně než 100 m² kanceláří a větší časovou flexibilitu. V této části lze očekávat mladší společnosti, u kterých bude do budoucna případně realizována větší poptávka a delšími nájemními smlouvami. Hamburk Business Center je nejmodernější kancelářská budova v Plzni, která svým nájemníkům nabízí přibližně 7.500 m² kancelářských ploch a 88 parkovacích míst. HBC se nachází v docházkové vzdálenosti od hlavního vlakového nádraží v Plzni (cca 300 m) přímo proti pivovaru Plzeňský Prazdroj.

Developerský projekt poblíž Bratislavy realizovaný prostřednictvím společnosti Panattoni Park Bratislava North je průběžně realizován od července 2021. Cílem tohoto projektu je ve spolupráci s partnerem Panattoni vybudovat poblíž Bratislavy, 3 logistické haly, ze kterých je perfektní dopravní dostupnost nejenom do Bratislavy, ale i do Brna a Vídně. Projekt se nachází v těsné blízkosti dálnice D2 vedoucí mezi Brnem a Bratislavou. V roce 2022 byly první dvě haly o výměře cca 12.000 m² a 6.000 m² vybudovány a pronajaty. Práce na projektu začínaly z vlastních zdrojů Fondu, když v průběhu roku 2022 bylo získáno bankovní financování a tyto dvě haly, které byly v realizovány v rámci první etapy. Od začátku roku 2023 jsou tyto dvě haly kompletně obsazeny dvěma nájemníky. Fond v průběhu roku 2022 investoval do projektu z vlastních zdrojů více než 6 750 tis. EUR.

Všechny nemovitosti spadající pod Fond jsou stále udržovány v perfektním technickém stavu a je dbáno na maximální komfort a spokojenost nájemníků. V průběhu roku byl patrný další návrat pracovníků jednotlivých nájemníků zpět do

kanceláři po předchozích letech, které byly v tomto smyslu významně ovlivněny Covidem 19. S několika nájemníky se podařilo v průběhu roku 2022 prodloužit nájemní smlouvy. Při prodlužování nájmu byl ze strany stávajících nájemníků kladen důraz na úpravy prostor, tak aby odpovídaly požadavkům, které jsou na ně kladeny i po zkušenostech z předchozích let, které ovlivnila pandemie Covid 19.

Společnosti, v nichž má Fond majetkové účasti, pokračovaly ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovaly tak peněžní prostředky investorů Fondu. Všechny nemovitostní společnosti v průběhu roku 2022 řádně pečovaly o technický stav budov a průběžně komunikovaly se všemi stávajícími nájemníky v rámci jejich potenciálních potřeb. Nemovitostní společnosti udržovaly aktivní kontakt s většinou renomovaných realitních agentů s cílem získat nové bonitní nájemníky pro dosažení maximální obsazenosti.

1.1. HOSPODAŘENÍ SKUPINY

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Skupiny poskytuje řádná Konsolidovaná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha Konsolidované účetní závěrky, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí Konsolidované výroční zprávy.

Protože Mateřská společnost nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Skupiny skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 345 606 tis. Kč před zdaněním (2021: 294 883 tis. Kč). Zisk Skupiny je tvořen Ziskem z finančních operací související s pronájmem dlouhodobého majetku v portfoliu Skupiny ve výši 415 523 tis. Kč. Oproti tomu je hospodářský výsledek ovlivněn převážně správními náklady ve výši -36 610 tis. Kč.

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

Hospodaření dceřiných společností skončilo v Účetním období následovně: společností BHS Oregon House s. r. o. - zisk 3 602 tis. Kč (2020: zisk 1 939 tis. Kč), BHS Hamburk s. r. o. - ztráta 2 374 tis. Kč (2021: ztráta -6 407 tis. Kč), BHS Orchard s. r. o. - zisk 49 350 tis. Kč (2020: ztráta 27 933 tis. Kč), BHS RE IV s. r. o. - zisk 1 918 tis. Kč (2021: zisk 112 tis. Kč), BHS REF Finance, s.r.o. (dříve BHS Coworking s. r. o.) - ztráta -112 tis. Kč (2021: ztráta -17 tis. Kč). Hospodaření investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -40 868 tis. Kč před zdaněním (2021: -48 605 Kč). Ztráta je tvořena zejména správními náklady a dále náklady z přecenění jistin a úroku z poskytnutých úvěrů.

1.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI SKUPINY

Hodnota portfolia investiční části Skupiny meziročně vzrostla o 10,07 % (tj. o 349 401 tis. Kč). Ke zvýšení aktiv došlo u dlouhodobého hmotného majetku, jehož hodnota vzrostla o 12,28 % (tj. o 362 957 tis. Kč) na hodnotu 3 317 558 tis. Kč (2021: 2 954 601 tis. Kč), u pohledávek za nebankovními subjekty, jejichž hodnota vzrostla o 16,80 % (tj. o 14 782 tis. Kč) na hodnotu 102 748 tis. Kč (2021: 87 966 tis. Kč) a u ostatních aktiv, jejichž hodnota vzrostla o 17,37 % (tj. o 8 771 tis. Kč) na hodnotu 59 280 tis. Kč (2021: 50 509 tis. Kč). K poklesu aktiv došlo u pohledávek za bankami, které se meziročně snížily o 9,80 % (tj. o 36 738 tis. Kč) a časového rozlišení aktiv, které pokleslo o 22,38 % (tj. o 371 tis. Kč).

Portfolio investiční části Skupiny je financováno z 44,89 % fondovým kapitálem Fondu. Z 55,11 % je majetek Skupiny kryt cizími zdroji, a to závazky vůči bankám ve výši 1 599 383 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 427 437 tis. Kč, výnosy příštích období ve výši 39 922 tis. Kč, daňovými rezervami ve výši 5 068 tis. Kč a menšinovými podíly ve výši 33 066 tis. Kč. Ostatní pasiva představují zejména závazky vůči investorům z dosud nevyemitovaných investičních akcií a vypořádání zpětných odkupů (209 182 tis. Kč), závazky z obchodních vztahů, dohadné účty a odložený daňový závazek (podrobněji v bodě 10 Přílohy Konsolidované účetní závěrky).

AKTIVA

Investiční část Skupiny vykázala v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 3 819 100 tis. Kč. Ta jsou tvořena dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 3 317 558 tis. Kč, pohledávkami za bankami ve výši 338 227 tis. Kč, poskytnutými úvěry a půjčkami v hodnotě 102 748 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 59 280 tis. Kč a náklady příštích období v hodnotě 1 287 tis. Kč.

Struktura aktiv v procentech (%):

	31. prosinec 2022	31. prosinec 2021
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	8,86	0,00
Pohledávky za nebankovními subjekty	2,69	2,54
Dlouhodobý hmotný majetek	86,87	85,15
Ostatní aktiva	1,55	1,46
Náklady a příjmy příštích období	0,03	0,05

PASIVA

Celková pasiva investiční části Skupiny ve výši 3 819 100 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv náležející držitelům investičních akcií ve výši 1 714 225 tis. Kč, závazky vůči bankám ve výši 1 559 383 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 427 437 tis. Kč, výnosy příštích období ve výši 39 922 tis. Kč, daňovými rezervami ve výši 5 068 tis. Kč a menšinovými podíly ve výši 33 066 tis. Kč.

Struktura pasiv v procentech (%):

Struktura pasiv v %	31. prosinec 2022	31. prosinec 2021
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	41,88	41,88
Ostatní pasiva	11,19	11,19
Výnosy a výdaje příštích období	1,05	1,05
Rezervy	0,13	0,13
Fondový kapitál	44,89	44,89
Fondový kapitál - minorita	0,87	0,87

1.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 100 tis. Kč. Ta jsou tvořena vklady na bankovních účtech ve výši 100 tis. Kč.

PASIVA

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

2. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V průběhu 1Q 2023 byly zahájeny práce na třetí hale v rámci první fáze projektu Panattoni Partk Bratislava North s cílem dokončení těchto prací v polovině roku 2023. Zároveň probíhají intenzivní jednání s několika potenciálními nájemníky pro druhou fázi projektu, kterou Fond plánuje realizovat v průběhu roku 2023 a 2024. Dokončení výstavby první fáze projektu Panattoni Partk Bratislava North bude primárním investičním cílem Fondu pro rok 2023.

Fond se bude v roce 2023 věnovat nadále i komunikaci se stávajícími investory a bude se snažit oslovovat nové investory s cílem zajištění větší diverzifikaci zdrojů financování tak, aby měl širší možnost pro akvizice v následujícím období. V průběhu roku 2022 Fond analyzoval několik desítek investičních nemovitostních příležitostí z oblasti komerčních nemovitostí. Lze předpokládat, že i přes pokles investiční aktivity na poli komerčních nemovitostí v České republice v roce 2022 oproti předchozím letům, bude na trhu několik investičních projektů, které by mohly být pro Fond ekonomicky zajímavé.

Nemovitostní společnosti v roce 2023 budou i nadále dělat maximum pro udržení vysokého technického stavu nemovitostí v souladu s aktuálními požadavky nemovitostního trhu. Bude udržována aktivní komunikace se všemi realitními společnostmi na trhu s cílem stabilizovat a maximalizovat nájemnické portfolio. Hlavním cílem společnosti Panattoni Park Bratislava North pro rok 2023 bude zahájení výstavby v rámci druhé fáze projektu. Zároveň budou oslovováni potenciální nájemníci pro tuto druhou fázi výstavby.

Profil Fondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

NÁZEV FONDU:	BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
IČO/ DIČ/ LEI	055 04 643/ CZ05504643/315700C4PRU8N4WGVM13
SÍDLO	Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00
ISIN:	CZ0008042454 (PI CZK), CZ0008042447 (PI EUR), CZ0008042439 (FI CZK) CZ0008042421 (FI EUR), CZ0008043668 (B), CZ0008043650 (C) CZ0008043643 (Z)
OBHOSPODAŘOVATEL FONDU:	AMISTA investiční společnost, a.s.
ADMINISTRÁTOR FONDU:	AMISTA investiční společnost, a.s.
DEPOZITÁŘ:	Československá obchodní banka, a.s.
AUDITOR:	KRESTON Audit FIN, s.r.o.
DATUM VZNIKU FONDU:	24. 10. 2016
DOBA TRVÁNÍ FONDU	Na dobu neurčitou
FREKVENCE OCEŇOVÁNÍ A OBCHODOVÁNÍ:	měsíčně
DOPORUČENÝ INVESTIČNÍ HORIZONT:	3 a více let
MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE:	1.000.000, - Kč
VSTUPNÍ POPLATEK:	0 - 5 %
VÝSTUPNÍ POPLATEK:	0 - 2 %
ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ:	10 – 20 % z hrubého fondového kapitálu dle jednotlivých tříd
Konsolidovaný fondový kapitál	1 714 225 tis. Kč
Fondový kapitál – investiční část	1 714 225 tis. Kč
Fondový kapitál – neinvestiční část	100 tis. Kč
Konsolidovaná celková aktiva	3 819 200 tis. Kč
Celková aktiva – investiční část	1 935 689 tis. Kč

Třída akcií	Počet investičních akcií	Fondový kapitál na akcii
PI CZK	993 190 ks	1 321,1254 CZK
PI EUR	23 749 ks	51,5155 EUR
FI CZK	23 217 ks	1 444, 5553 CZK
FI EUR	0 ks	0
B	0 ks	0
C	252 523 ks	1 196,1518 CZK
Z	106 ks	349 047,9849 CZK

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 4. 10. 2016 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953 dne 24. 10. 2016. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 11. 10. 2016.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: Versute IS, Legerova 578/70, Praha 2 – Vinohrady, PSČ 120 00. Webové stránky Fondu jsou <https://versuteis.cz/>.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem byla v Účetním období právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond.

ZAPISOVANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapísovaný základní kapitál: 100 000,- Kč; splaceno 100 %

AKCIE

Akcie k Neinvestiční majetku Fondu: 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu: 0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy B**)

252 523 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy C**)

23 217 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy FI CZK**)

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

993 190 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy PI CZK**)

23 749 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy PI EUR**)

106 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy Z**)

ORGÁNY FONDU

Předseda správní rady: AMISTA investiční společnost, a.s. (1. 1. 2021 do 1. 1. 2023)
IČO: 274 37 558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby

Ing. Michal Kusák, pověřený zmocněnec (od 8. 11. 2021 do 1. 1. 2023)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Správní radě náleží v souladu se zákonem o obchodních korporacích obchodní vedení a dohled nad činností společnosti v plném rozsahu. Pouze správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení společnosti a základní zaměření dohledu nad činností společnosti. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se společnosti, ledaže ji zákon o obchodních korporacích svěřuje do působnosti valné hromady. Do působnosti správní rady patří rovněž obhospodařování a administrace společnosti v souladu se zákonem o investičních společnostech a investičních fondech. Člen správní rady má jediného člena.

Člen správní rady určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Člen správní rady disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti.

Člen správní rady nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Správní rada se skládá z jednoho člena, voleného valnou hromadou.

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

Během účetního období 2022 došlo k zápisu níže uvedených skutečností v rámci Skupiny:

- Fond

Dne 3. února 2022 došlo k zápisu informace, že převod zakladatelských akcií je podmíněn souhlasem správní rady. Rovněž došlo k zápisu změny počtu členů správní rady ze 4 na 1.

- BHS Hamburk s.r.o., IČO 087 14 754

V Účetním období nedošlo k žádnému zápisu změny do obchodního rejstříku.

- BHS Orchard s.r.o., IČO 067 18 531

V Účetním období nedošlo k žádnému zápisu změny do obchodního rejstříku.

- BHS Oregon House, s.r.o., IČO 018 46 612

V Účetním období nedošlo k žádnému zápisu změny do obchodního rejstříku.

- BHS REF Finance s.r.o., IČO 117 27 349

Dne 27. 12. 2022 došlo k výmazu obchodní firmy BHS Coworking s.r.o. a zápisu nové obchodní firmy BHS REF Finance s.r.o.

Dne 27. 12. 2022 došlo k zápisu předmětu činnosti Správa vlastního majetku.

Dne 10. 1. 2022 došlo k výmazu Společníka: wenzl.legal s.r.o. advokátní kancelář, IČ: 097 15 967, Voršilská 130/10, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00 a Podílu: Vklad: 10 000,- Kč, Splaceno: 100 %, Obchodní podíl: 100 % a zápisu nového

Společníka: BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČ: 055 04 643 Anežská 986/10, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 00 a Podílu: Vklad: 10 000,- Kč, Splaceno: 100%, Obchodní podíl: 100 %.

- BHS RE IV. s.r.o., IČO 107 95 804

V Účetním období nedošlo k žádnému zápisu změny do obchodního rejstříku.

- Panattoni Park Bratislava North s.r.o., IČO 53 386 353

Dne 1. 9. 2022 došlo k zápisu Výše vkladu každého společníka: BHS RE IV. s.r.o., Vklad: 3 750 EUR (peňažný vklad) Splatené: 3 750 EUR, Záložné právo na obchodný podiel spoločníka, Číslo záložnej zmluvy: Záložná zmluva, Dátum uzavretia záložnej zmluvy: 29.6.2022, Záložný veriteľ: Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO: 00 151 653, Tomášikova 48 Bratislava - mestská časť Nové Mesto 832 37 a Panattoni Czech Republic Holding S.a r.l. Vklad: 1 250 EUR (peňažný vklad) Splatené: 1 250 EUR, Záložné právo na obchodný podiel spoločníka, Číslo záložnej zmluvy: Záložná zmluva, Dátum uzavretia záložnej zmluvy: 29.6.2022, Záložný veriteľ: Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO: 00 151 653, Tomášikova 48, Bratislava - mestská časť Nové Mesto 832 37.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonávala 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 zakladatelskou/investiční akcii vydanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování zakladatelských/investičních akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Radim Vítner

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

narozen: 1961

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

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

Portfolio manažer

Vojtěch Ruffer, MSc.

narozen: 1995

vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

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

Portfolio manažer

Ing. Michal Kusák, PhD.

narozen: 1973

vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze, Mezinárodní obchod, Podniková ekonomika a management

Do AMISTA IS nastoupil po více jak dvaceti letech zkušeností v oblasti řízení investic a podnikových financí.

V průběhu své kariéry pracoval jako konzultant fúzí a akvizic (M&A), na transakcích financovaných korporátním i privátním kapitálem (private equity). Naposledy působil v přední mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. a v oblasti řízení rizik u společnosti Aon Central and Eastern Europe a.s.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma:

Československá obchodní banka, a.s.

(od 31. 10. 2018)

Sídlo:

Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČO:

000 01 350

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÁ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

AMISTA IS jako předchozí 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 v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem z majetku Fondu v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek Investiční části Skupiny je ke Dni ocenění tvořen nemovitostmi v reálné hodnotě ve výši 3 317 558 tis. Kč, poskytnutými úvěry v celkové výši 102 748 tis. Kč a pohledávkami za bankami ve výši 338 227 tis. Kč.

Nemovitosti	Reálná hodnota k 31. 12. 2022 (Kč)
Areál Oregon	691 618 000
Areál Orchard	1 560 510 000
Areál Hamburk	528 390 000
Areál Bratislava Sever	537 041 000

Z celkové hodnoty poskytnutých úvěrů přesahuje 1 % aktiv následující úvěr:

Poskytnuté úvěry	Reálná hodnota k 31. 12. 2022 (Kč)
Poskytnutý úvěr nefinanční instituci	94 386 000

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	Reálná hodnota k 31. 12. 2022 (Kč)
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	173 781 051
Termínované vklady	164 546 111

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

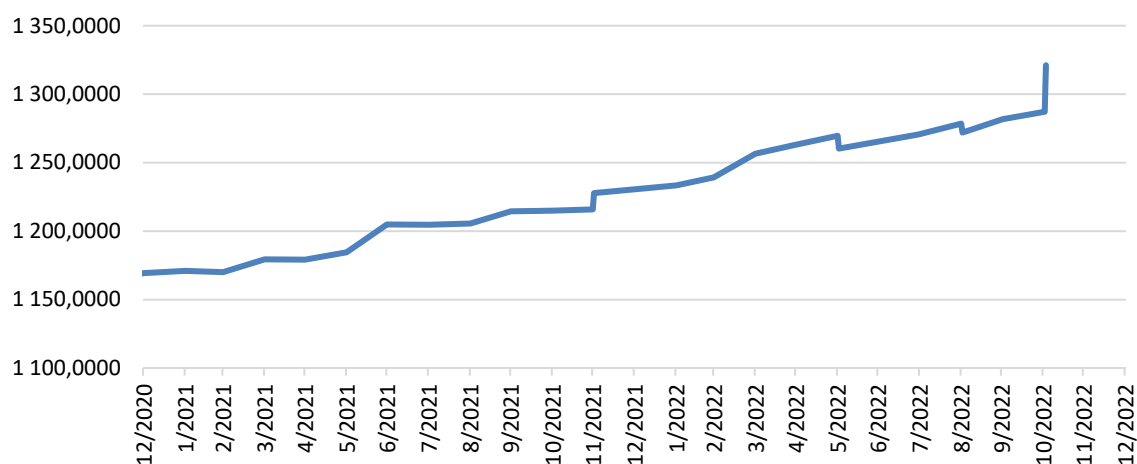
10. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍ FINANCOVÁNÍ (SFT – SECURITIES FINANCING TRANSACTIONS) A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ, POŽADOVANÉ DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13

Fond neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů. Společnost Oregon uzavřela v rámci bankovního úvěru úrokový swap v nominální hodnotě 12 044 tis. Kč.

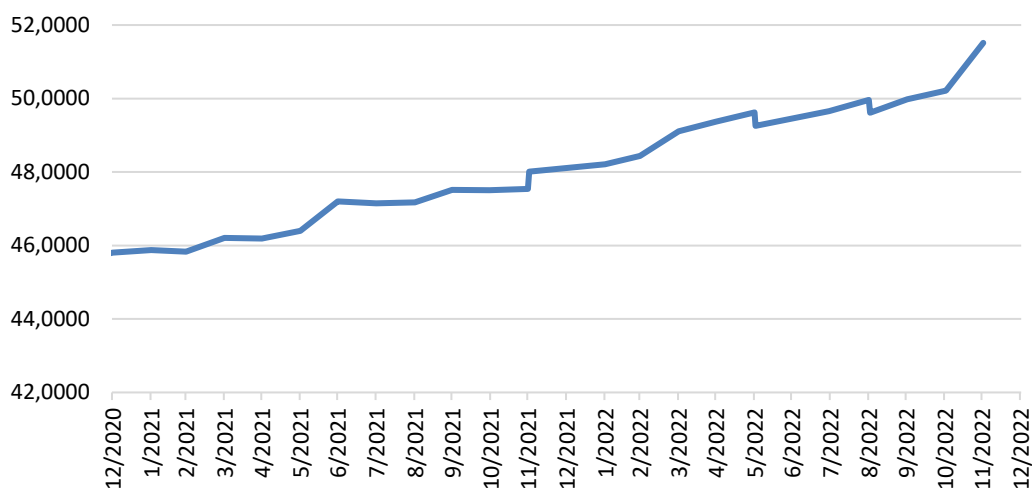
11. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	100 000	100 000	100 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	100 000	100 000	100 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1,0000	1,0000	1,0000
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	1 714 225 136	1 724 019 283	1 604 218 310
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	993 190	1 010 570	991 285
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	50 436	78 770	214 356
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	67 816	59 485	55 400
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1 321,1254	1 227,8204	1 169,2521
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI EUR v oběhu ke konci Účetního období (ks):	23 749	22 759	18 060
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	4 990	4 699	2 337
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	4 000	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (EUR):	51,5155	48,0082	45,8070
Počet emitovaných investičních akcií tř. FI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	23 217	44 855	46 115
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	812	3 628
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	21 638	2 072	6 290
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1 444,5553	1 298,2364	1 217,6620
Počet emitovaných investičních akcií tř. FI EUR v oběhu ke konci Účetního období (ks):	0	81 081	81 081
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	81 081	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (EUR):	-	46,9568	44,0559
Počet emitovaných investičních akcií tř. Z v oběhu ke konci Účetního období (ks):	106	268	1 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	162	732	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	349 047,9849	116 698,1293	36 456,8277
Počet emitovaných investičních akcií tř. C v oběhu ke konci Účetního období (ks):	252 523	246 506	227 217
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	6 017	19 289	227 217
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1 196,1518	1 103,0208	1 043,4318

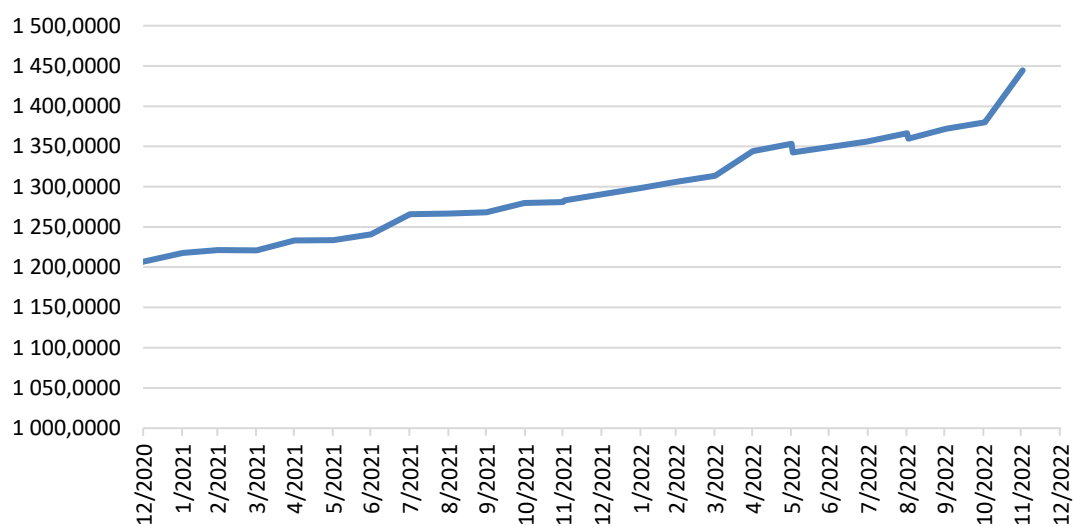
Fondový kapitál na investiční akcii - třída PI CZK



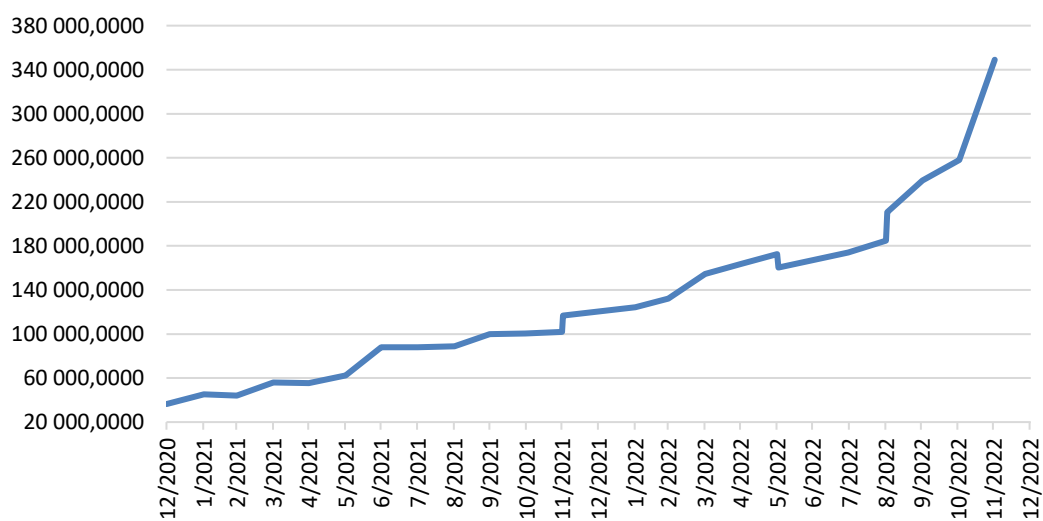
Fondový kapitál na investiční akcii - třída PI EUR



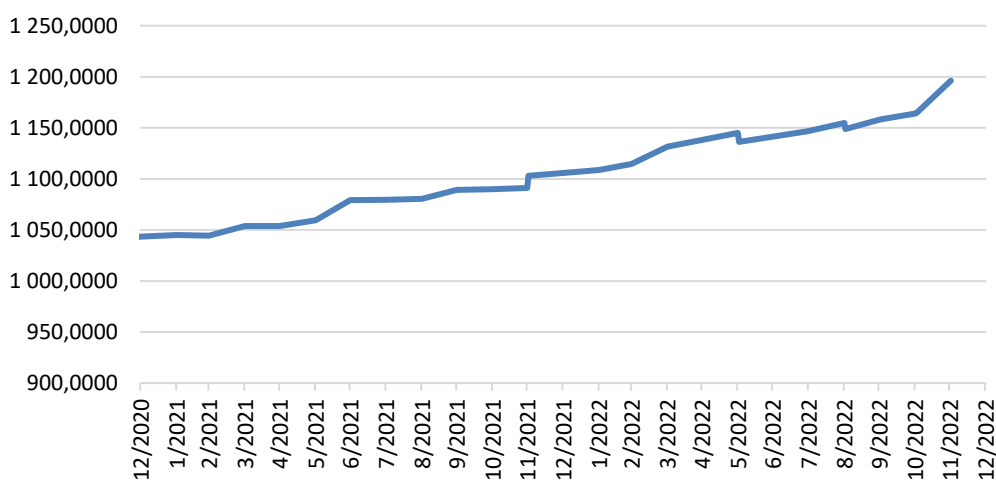
Fondový kapitál na investiční akcii - třída FI CZK



Fondový kapitál na investiční akcii - třída Z



Fondový kapitál na investiční akcii - třída C



V měsíci prosinci v Účetní období došlo k odkupu veškerých investičních akcií třídy FI EUR, z tohoto důvodu není uveden graf vývoje třídy FI EUR.

12. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

S účinností ke dni 16. 6. 2022 byl statut Fondu změněn, když došlo ke:

- změně v souvislosti s outsourcingem účetnictví ze strany Administrátora.

13. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

14. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

15. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH 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.

16. INFORMACE O Pobočce NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

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

17. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

S účinností ke dni 1. 1. 2023 valná hromada Fondu odvolala společnost AMISTA IS z funkce statutárního orgánu Fondu a zvolila se stejnou účinností společnost Versute IS jako novým statutárním orgánem Fondu. V souvislosti s výše uvedenou změnou byl změněn statut Fondu, ve kterém došlo k změně osoby Administrátora a Obhospodařovatele a ke změně v souvislosti s outsourcingem účetnictví ze strany Administrátora.

18. INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ V ODVĚTVÍ FINANČNÍCH SLUŽEB (NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/2088 – SFDR)

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

19. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Konsolidované výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Skupiny. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato Konsolidovaná výroční zpráva též Konsolidovanou účetní závěrku, včetně její přílohy a zprávu nezávislého auditora, individuální účetní závěrku včetně její přílohy a zprávu nezávislého auditora. Zpráva o vztazích je vypracována na úrovni Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. (Konsolidovaná) Rozvaha, (Konsolidovaný) výkaz zisku a ztráty a (Konsolidovaný) 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 (Konsolidované) účetní závěrky.

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

Zpráva o vztazích

Fond	BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643, se sídlem Anežská 986/10 Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

1. ÚVOD

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

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

Název:

Obchodní firma: BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

Sídlo:

Ulice: Anežská 986/10

Obec: Praha 1 – Staré Město

PSČ: 110 00

IČO: 055 04 643

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20402

Ovládající osoby

Jméno: Ing. Luděk Palata

Bydliště:

Ulice: Švédská 3282/6b

Obec: Praha 5 – Smíchov

PSČ: 150 00

Dat. Nar.: 9. 12. 1960

(společně dále jen „**ovládající osoba**“)

Fond měl v Účetním období jediného vlastníka zakladatelských akcií, tzn. akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo, a to společnost VERSUTE HOLDING a.s., IČO: 078 81 835, se sídlem Na Příkopě 583/15, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00, jejíž podíl na Fondu činil 100 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv. Společnost VERSUTE HOLDING a.s. je vlastněna Ing. Luděkem Palatou, dat. nar. 9. 12. 1960, jehož podíl činil 99 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv a společností wenzl.legal s.r.o. advokátní kancelář, jejíž podíl činil 1 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv. Ve společnosti VERSUTE HOLDING a.s. jeden ze společníků, Ing. Luděk Palata, splňuje definici ovládající osoby, protože vlastnil podíl ve výši 99 %.

3. Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Název společnosti	IČO	Sídlo
BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	037 50 604	Anežská 986/10, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 00
BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	038 46 784	Anežská 986/10, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 00
BHS DYNAMIC FUND SICAV, a.s.	055 04 660	Anežská 986/10, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 00
Versute investiční společnost, a.s.	087 87 131	Legerova 578/70, Praha 2 – Vinohrady, PSČ 120 00
VERSUTE SERVICES a.s.	070 54 386	Legerova 578/70, Praha 2 – Vinohrady, PSČ 120 00
Silesia Ventures, s.r.o.	270 78 116	Legerova 578/70, Praha 2 – Vinohrady, PSČ 120 00
VERSUTE HOLDING a.s.	078 81 835	Legerova 578/70, Praha 2 – Vinohrady, PSČ 120 00
VERSUTE INVESTMENTS s.r.o.	039 65 953	Legerova 578/70, Praha 2 – Vinohrady, PSČ 120 00

4. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Ovládaná osoba je investičním fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění a zároveň jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby. Fond spravuje svůj vlastní majetek, k čemuž mu dopomáhá odborně způsobilá investiční společnost.

5. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

6. 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.

7. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

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

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

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

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyly v Účetním období uzavřeny žádné smlouvy mezi Propojenými osobami, tak nevznikla ovládané osobě žádná újma.

8. 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.

9. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

10. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Ovládané osoby prohlašuje, že tuto Zprávu o vztazích vypracoval na základě jemu dostupných informací o vztazích mezi Ovládající osobou a Ovládanou osobou a mezi Ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou Ovládající osobou dle § 82 ZOK, tato zpráva je podle jemu dostupných informací pravdivá a nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které jsou mu známy a které podle zákona mají být obsahem této zprávy.

V Praze dne 30. 3. 2023


BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

Versute investiční společnost, a.s.

Předseda správní rady

Ing. Luděk Palata

pověřený zmocněnec

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2022

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

Účetní jednotka: BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
 Sídlo: anežská 986/10, 110 00, Praha 1
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu
 kvalifikovaných investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 17.5.2023

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA k 31. 12. 2022

AKTIVA		31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Aktiva celkem (Σ)		3 819 100	100	3 819 200	3 469 799
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	4.	338 227	100	338 327	375 065
v tom: a) splatné na požádání		173 681	100	173 781	375 065
v tom: b) ostatní pohledávky		164 546		164 546	
Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	5.	102 748		102 748	87 966
b) ostatní pohledávky		102 748		102 748	87 966
Dlouhodobý hmotný majetek	6.	3 317 558		3 317 558	2 954 601
Ostatní aktiva	7.	59 280		59 280	50 509
Náklady a příjmy příštích období	8.	1 287		1 287	1 658
PASIVA					
		31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)		3 819 100	100	3 819 200	3 469 799
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	9.	1 599 383		1 599 383	1 530 549
Ostatní pasiva	10.	427 437		427 437	133 681
Výnosy a výdaje příštích období	11.	39 922		39 922	45 206
Rezervy	12.	5 068		5 068	13 473
Základní kapitál (Σ)	13.		100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál			100	100	100
Vlastní kapitál			100	100	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	14.	1 714 225		1 714 225	1 724 019
Minorita		33 066		33 066	22 771

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY
k 31. 12. 2022

v tis. Kč	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
Podrozvahová aktiva			
Hodnoty předané k obhospodařování	17.	1 935 689	1 744 915
Poskytnuté zástavy		3 073 686	2 866 543
Pohledávky z pevných termínových operací		12 044	0
Závazky z pevných termínových operací		10 331	0

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

	Poznámka	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	Od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021
			INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND
					CELKEM FOND
Výnosy z poplatků a provizí	18.	505			505
Náklady na poplatky a provize	18.	-13			-13
Zisk nebo ztráta z finančních operací	19.	381 724			381 724
Správní náklady (Σ)	20.	-36 610			-36 610
b) ostatní správní náklady		-36 610			-36 610
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	16.	345 606			345 606
Daň z příjmů	21.	-8 441			-8 441
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	16.	337 165			337 165
Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období		-9 521			-9 521

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK 2022

V tis. Kč	Základní kapitál - neinvestiční část	Zisk (ztráta) - neinvestiční část	Celkem
Zůstatek k 1.1.2022	100	0	100
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2022	100	0	100

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH V ČISTÝCH AKTIVECH PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA ROK 2022

v tis. Kč	Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií
Zůstatek k 1.1.2022	1 724 019
Emise akcií	98 419
Odkupy vlastních akcií	-264 555
Změna emisního ážia	-6
Převod výsledku hospodaření z HV běžného období	-286 284
Převod výsledku hospodaření do HV minulého období	286 284
Čistý zisk/ztráta za účetní období	337 165
Oceňovací rozdíly DHM	156 004
Oceňovací rozdíly rozpuštění ostatních aktiv a pasiv	-346 630
Kurzový pohyb z investic v cizí měně	-132
Ostatní změny	9 940
Zůstatek k 31.12.2022	1 714 225

Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2022

1 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

A. Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutu Fondu.

B. Údaje o vzniku

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 4. 10. 2016 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953 dne 24. 10. 2016. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 11. 10. 2016.

C. Informace o obhospodařovateli

V průběhu Účetního období byl Fond obhospodařován AMISTA IS, která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“) zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním. Od 1. 1. 2023 je obhospodařovatelem Fondu Versute IS.

D. Informace o administrátorovi

Administrátorem Fondu byla v Účetním období společnost AMISTA IS. Od 1. 1. 2023 je administrátorem Fondu společnost Versute IS.

E. Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350 se sídlem Radlická 333/150, Praha 5 - Smíchov, PSČ 150 57. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

F. Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi investory Fondu a AMISTA IS, obsahuje investiční strategii Fondu, popis rizik spojených s investováním Fondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Fondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky ve Fondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností. Úplata za obhospodařování majetku Fondu je hrazena AMISTA IS z majetku Fondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení

běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod. Veškeré další náklady související s obhospodařováním Fondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

G. Údaje o cenných papírech Fondu

Akcie k neinvestiční části Fondu: 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě

Akcie k investiční části Fondu:

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

252 523 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy C**)

23 217 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy FI CZK**)

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

993 190 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy PI CZK**)

23 749 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy PI EUR**)

106 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy Z**)

H. Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního Fondu kvalifikovaných investorů podle Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 11. 10. 2016.

I. Sídlo Fondu

Anežská 986/10
Praha 1 - Staré Město
PSČ 110 00
Česká republika

J. Identifikační údaje:

IČO: 055 04 643
DIČ: CZ05504643

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21953

K. Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a.s.

Předseda správní rady: AMISTA investiční společnost, a.s. (od 1. 1. 2021)
IČO 274 37 558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby

Ing. Michal Kusák, pověřený zmocněnec (od 11. 11. 2021)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Správní rada je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Správní rada se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů. Správní rada mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů. Správní rada je volena valnou hromadou Fondu.

Správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu. Správní rada disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec správní rady disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce. Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

L. Změny v obchodním rejstříku

Během účetního období 2022 došlo k zápisu níže uvedených skutečností v rámci Skupiny:

- Fond

Dne 3. února 2022 došlo k zápisu informace, že převod zakladatelských akcií je podmíněn souhlasem správní rady. Rovněž došlo k zápisu změny počtu členů správní rady ze 4 na 1.

- BHS Hamburk s.r.o., IČO 087 14 754

V Účetním období nedošlo k žádnému zápisu změny do obchodního rejstříku.

- BHS Orchard s.r.o., IČO 067 18 531

V Účetním období nedošlo k žádnému zápisu změny do obchodního rejstříku.

- BHS Oregon House, s.r.o., IČO 018 46 612

V Účetním období nedošlo k žádnému zápisu změny do obchodního rejstříku.

- BHS REF Finance s.r.o., IČO 117 27 349

Dne 27. 12. 2022 došlo k výmazu obchodní firmy BHS Coworking s.r.o. a zápisu nové obchodní firmy BHS REF Finance s.r.o.

Dne 27. 12. 2022 došlo k zápisu předmětu činnosti Správa vlastního majetku.

Dne 10. 1. 2022 došlo k výmazu Společníka: wenzl.legal s.r.o. advokátní kancelář, IČ: 097 15 967, Voršilská 130/10, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00 a Podílu: Vklad: 10 000,- Kč, Splaceno: 100 %, Obchodní podíl: 100 % a zápisu nového

Společníka: BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČ: 055 04 643 Anežská 986/10, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 00 a Podílu: Vklad: 10 000,- Kč, Splaceno: 100%, Obchodní podíl: 100 %.

- BHS RE IV. s.r.o., IČO 107 95 804

V Účetním období nedošlo k žádnému zápisu změny do obchodního rejstříku.

- Panattoni Park Bratislava North s.r.o., IČO 53 386 353

Dne 1. 9. 2022 došlo k zápisu Výše vkladu každého společníka: BHS RE IV. s.r.o., Vklad: 3 750 EUR (peňažný vklad) Splatené: 3 750 EUR, Záložné právo na obchodný podiel společníka, Číslo záložnej zmluvy: Záložná zmluva, Dátum uzavretia záložnej zmluvy: 29.6.2022, Záložný veriteľ: Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO: 00 151 653, Tomášikova 48 Bratislava - mestská časť Nové Mesto 832 37 a Panattoni Czech Republic Holding S.a r.l. Vklad: 1 250 EUR (peňažný vklad) Splatené: 1 250 EUR, Záložné právo na obchodný podiel společníka, Číslo záložnej zmluvy: Záložná zmluva, Dátum uzavretia záložnej zmluvy: 29.6.2022, Záložný veriteľ: Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO: 00 151 653, Tomášikova 48, Bratislava - mestská časť Nové Mesto 832 37.

M. Informace k akciím a investičnímu cíli Fondu

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocení prostředků vložených investory Fondu, a to zejména na základě investic do výnosových nemovitostí prostřednictvím účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z podílů na zisku a z úroků z poskytnutých úvěrů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů. Fond se řídí svým statutem.

N. Východiska pro přípravu konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je sestavena za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022, jako srovnávací údaje jsou uvedeny hodnoty pro rok 2021. Účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“). Finanční výsledky za rok 2021 a 2022 jsou porovnatelné.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2022. Běžné účetní období je od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022. Minulé účetní období je od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je konsolidovaná

Konsolidační celek

Název a sídlo společnosti	Způsob konsolidace	Podíl na VK (%)	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2022	Výsledek hospodaření za rok 2022
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. - Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00	plná	100 %	100 tis. Kč	-40 868 tis. Kč
BHS Orchard s.r.o. - Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00	plná	100 %	417 193 tis. Kč	49 350 tis. Kč
BHS Oregon House, s.r.o. - Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00	plná	100 %	86 071 tis. Kč	3 602 tis. Kč
BHS Hamburk s.r.o. - Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00	plná	100 %	63 470 tis. Kč	-2 374 tis. Kč
BHS RE IV. s.r.o. - Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00	plná	100 %	50 264 tis. Kč	1 918 tis. Kč
BHS REF Finance s.r.o. - Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00	plná	100 %	1 881 tis. Kč	-112 tis. Kč
Panattoni Park Bratislava North s.r.o. - Pribinova 4, Bratislava - Slovenská republika	plná	75 %	1 815 tis. EUR	-934 tis. EUR

Pro zahrnutí položek byla zvolena metoda plné konsolidace s vyloučením menšinového podílu na vlastním jmění.

Změny ve složení skupiny

V průběhu účetního období nedošlo k žádným změnám ve složení skupiny. Veškeré podíly byly k 1. 1. 2022 ve vlastnictví konsolidující společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

2 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Skupiny byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

A. Konsolidační metody

Rozsah konsolidace a způsob provedení konsolidace

Konsolidace se provádí podle příslušné metody způsobem přímé konsolidace nebo po jednotlivých úrovních dílčích skupin. Přímou konsolidací se rozumí konsolidace všech účetních jednotek skupiny najednou, bez využití konsolidovaných účetních závěrek případně sestavených za dílčí skupiny. Konsolidace po jednotlivých úrovních znamená, že se postupně sestavují účetní závěrky za nižší celky, které pak vstupují do konsolidovaných účetních závěrek vyšších skupin.

Skupina podniků je tvořena Mateřskou společností BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. a jejími dceřinými společnostmi. Definice dceřiných společností je uvedena níže.

Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti - podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může určovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v ovládaných a řízených osobách.

Dceřinou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má rozhodující vliv prostřednictvím:

- vlastnictví více než 50 % akcií/podílů na základním kapitálu nebo
- uzavřené smlouvy nebo ustanovení ve stanovách nebo společenské smlouvě nebo
- tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

Konsolidace plnou metodou

Plnou metodou konsolidace se rozumí:

- a) začlenění jednotlivých složek rozvahy a výkazů zisku a ztráty dceřiných společností v plné výši po případném přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty mateřské společnosti,
- b) vyloučení účetních případů mezi účetními jednotkami skupiny, které vyjadřují vzájemné vztahy,
- c) vykázání případného konsolidačního rozdílu a jeho odpis,
- d) rozdělení vlastního kapitálu dceřiných společností a jejich výsledku hospodaření na podíl připadající mateřské společnosti a podíl menšinových držitelů podílových cenných papírů a podílů emitovaných konsolidovanými podniky,
- e) vyloučení podílových cenných papírů a podílů, jejichž emitentem je dceřiná společnost a řízená osoba a vlastního kapitálu této osoby, který se váže k vylučovaným podílovým cenným papírům a podílům,
- f) vypořádání podílů se zpětnou vazbou.

Přetřídění a úpravy položek účetních závěrek mateřské společnosti a dceřiných společností

Přetřídění údajů za mateřskou společnost a dceřiné společnosti se provede s ohledem na doplněné položky konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a jejich obsahovou náplň.

Úpravy se uskuteční podle vyhlášených principů oceňování v konsolidačních pravidlech. Úpravy tohoto charakteru se provedou pouze u těch dceřiných společností, jejichž oceňovací principy se odlišují od principů stanovených konsolidačními pravidly a podstatným způsobem by ovlivnily pohled na ocenění majetku v konsolidované účetní závěrce a vykázaný výsledek hospodaření.

Účetní závěrky dceřiných společností, které mají sídlo v zahraničí a vedou účetnictví v cizí měně, se přepočítávají kursem platným ke dni, ke kterému je sestavována konsolidovaná účetní závěrka.

Úpravy ocenění aktiv a závazků dceřiné společnosti

Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví dceřiných společností od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky dceřiné společnosti v tomto upraveném ocenění.

Pokud dojde k úpravám ocenění aktiv a závazků podle výše uvedeného ustanovení, zároveň se provedou úpravy zachycující rozdíly z operací po dni akvizice nebo zvýšení účasti na základním kapitálu, které vyplývají ze zahrnutí příslušných aktiv nebo zúčtování příslušných závazků na vrub nebo ve prospěch výsledku hospodaření dceřiné společnosti v ocenění těchto položek v účetnictví dceřiné společnosti a těmito operacemi vyjádřenými (oceněnými) v návaznosti na upravené ocenění příslušných položek aktiv a závazků pro potřeby konsolidace.

Sumarizace údajů účetních závěrek mateřské společnosti a dceřiných společností

Mateřská společnost sečte přetříděné a upravené údaje ze své účetní závěrky s přetříděnými a upravenými údaji účetních závěrek dceřiných společností.

Kompletně se vyloučí vzájemné pohledávky a závazky a náklady a výnosy v rámci skupiny, které mají významný vliv na stav majetku, závazků a výsledkové položky v konsolidované účetní závěrce.

Vyloučení účetních operací s vlivem na výši výsledku hospodaření

Při sestavování konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty se vyloučí vzájemné operace mezi mateřskou společností a dceřinou společností, respektive mezi dceřinými společnostmi navzájem, s významným vlivem na výsledek hospodaření skupiny, mimo jiné v těchto případech:

- a) prodej a nákup zásob v rámci skupiny,
- b) prodej a nákup dlouhodobého majetku v rámci skupiny,
- c) přijaté a vyplacené dividendy nebo podíly na zisku v rámci skupiny.

Při použití plné metody konsolidace se vyloučí vzájemné operace mezi mateřskou společností a dceřinými společnostmi a také mezi dceřinými společnostmi navzájem.

Vyloučení vzájemných operací s vlivem na výsledek hospodaření se provede v souladu s vyhlášenými konsolidačními pravidly.

V případě vylučování výsledku hospodaření realizovaného z nákupů a prodejů zásob v rámci skupiny se v konsolidované rozvaze a konsolidovaném výkazu zisku a ztráty opraví ocenění zásob a výnosy dosažené z prodeje zásob. Pro účely této úpravy položek konsolidované účetní závěrky je možno využít pro úpravu výnosů a změnu ocenění zásob i průměrné rentability tržeb vypočítané u dodavatelů z celkového výsledku hospodaření nebo provozního výsledku hospodaření, popřípadě lze využít oborovou či výrokovou výnosovou rentabilitu dodavatele či jiný přesnější postup.

V případě vylučování výsledku hospodaření z nákupu a prodeje dlouhodobého majetku se výnosy z prodeje dlouhodobého majetku opraví o rozdíl mezi prodejní cenou a zůstatkovou cenou u dodavatele. Zároveň se upraví oprávky dlouhodobého majetku v konsolidované účetní závěrce.

O přijaté výnosy z dividend, respektive podílů na zisku se sníží výnosová položka konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a zároveň zvýší nerozdělený zisk minulých let nebo sníží neuhrazená ztráta minulých let v konsolidované rozvaze.

Menšinový vlastní kapitál

Jedná se o pasivní rozvahové položky, ve kterých se uvádějí menšinové podíly na vlastním kapitálu dceřiných společností v členění podílů na základním kapitálu, kapitálových fondech, fondech ze zisku, nerozděleném, popřípadě neuhrazeném, výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období.

Rozdělení konsolidovaného výsledku hospodaření běžného období

Výsledek hospodaření běžného účetního období za skupinu se v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty rozdělí v příslušném poměru na konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období vztahující se k mateřské společnosti a na menšinový podíl na výsledku hospodaření vztahující se k ostatním akcionářům a společníkům dceřiných společností.

Konsolidace ekvivalenční metodou

Tato metoda nebyla při konsolidaci použita, a proto není podrobně popisována.

Konsolidace poměrnou metodou

Tato metoda nebyla při konsolidaci použita, a proto není podrobně popisována.

Konsolidační úpravy

Účetní závěrky dceřiných společností byly sestaveny v souladu s předpisy pro podnikatele, zejména Zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb., prováděcí vyhláškou č. 500/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví. Účetnictví společnosti Panattoni Park Bratislava North s.r.o. bylo vedeno v souladu s předpisy slovenskými upravující vedení účetnictví pro podnikatele. Pro potřeby konsolidace došlo k úpravám a přetřídění položek podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.

Významné události mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku

V období nedošlo k žádným dalším významným událostem, které by negativně ovlivnily finanční pozici Skupiny.

B. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Podfondu.

C. Finanční aktiva a finanční závazky

(a) Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

(b) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi, tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodeích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto

reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii.

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změnil obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- naběhlou hodnotou, nebo
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

(c) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

- a) účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- b) součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázan ve výkazu zisku a ztráty.

Od 1. 1. 2022 jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

(d) Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

(e) Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

(f) Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup.

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

(g) Znehodnocení

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

(h) Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Finanční závazky

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo
- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

D. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty zahrnují následující:

- a) běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;
- b) úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

E. Dlouhodobý hmotný majetek

Majetkem jako dlouhodobým hmotným majetkem jsou především nemovitosti držené Skupinou s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Skupina investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení,
- Pozemek držení za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti,
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále
- Budova, která je neobsazená, ale držena za účelem pronajmutí

Dlouhodobý hmotný majetek se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti,
- náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- k rozvahovému dni,
- z důvodu trvalého snížení hodnoty.

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.

Investiční společnosti za jimi obhospodařované Investiční Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce vlastního kapitálu. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je v souladu se ZISIF stanovena podle IFRS 13, který reálnou hodnotu definuje jako cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena výnosovou metodou založenou na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doloženou podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Reálná hodnota investic do nemovitostí určených k prodeji je stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

F. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

G. Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

H. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů ve FVOCI, jsou účtovány přímo do nákladů.

I. Přepočítání cizí měny

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají aktuálním denním kurzem České národní banky, tzn. kurzem toho dne, ke kterému se přepočítání provádí.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílů z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI.

Kurzové rozdíly z těchto kapitálových nástrojů jsou účtovány na účty vlastního kapitálu a při realizaci aktiva nejsou recyklovány na účty nákladů a výnosů, jsou pouze přeúčtovány v rámci účtů vlastního kapitálu na účet nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období.

Kurzové rozdíly všech dluhových nástrojů jsou účtovány přes účty nákladů a výnosů.

J. Splatná a odložená daň

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

K. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);

ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

iii) spolu ovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivce patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivce.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

L. Základní kapitál Fondu

Základní kapitál

Kmenové akcie fondu jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu, jelikož splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32 odstavce 11.

M. Vydané investiční akcie Fondu

Vydané investiční akcie Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

N. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD A OPRAV ZÁSADNÍCH CHYB

V Účetním období nedošlo ke změně účetních metod Fondu.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

A) Pohledávky za bankami dle druhu

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty u bank	173 681	374 965
Termínované vklady	164 546	0
Celkem	338 227	374 965

Neinvestiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty u bank	100	100
Celkem	100	100

B) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	338 227	374 965
Čistá účetní hodnota	338 227	374 965

Neinvestiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	100	100
Čistá účetní hodnota	100	100

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2022 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

Skupina má investiční běžné účty vedené v české měně se zůstatkem k 31. 12. 2022 ve výši 292 835 tis. Kč (2021: 298 520 tis Kč) a investiční běžné účty vedené v cizí měně (EUR) se zůstatkem k 31. 12. 2022 ve výši 45 392 tis. Kč (2021: 76 445 tis Kč).

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu
Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Ostatní pohledávky – úvěry	102 748	87 966
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	102 748	87 966

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2022 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.
Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty k 31. 12. 2022:

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)	Reálná hodnota k 31. 12. 2022
			v tis Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
K reality plus spol. s.r.o.	06.12.2021	31.03.2023	90 000 Kč	87 212	94 386
TUTAMEN SICAV, a.s.	01.04.2022	30.06.2023	10 000 Kč	8 000	8 362

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty k 31. 12. 2021:

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)	Reálná hodnota k 31. 12. 2021
			v tis Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
K reality plus spol. s.r.o.	06.12.2021	31.03.2022	90 000 Kč	87 212	87 212

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti pohledávek k 31. 12. 2022:

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1 – 5 let	Nad 5 let
Pohledávky z úvěrů	94 386	8 362	0	0
Celkem	94 386	8 362	0	0

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti pohledávek k 31. 12. 2021:

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1 – 5 let	Nad 5 let
Pohledávky z úvěrů	87 212	0	0	0
Celkem	87 212	0	0	0

6. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Skupina vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídila v rámci své investiční činnosti. Skupina vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, Ostravě, Plzni a v blízkosti Bratislavy. Vývoj za období roku 2022 a roku 2021 zobrazuje následující tabulka:

Reálná hodnota k 31. 12. 2021	2 954 601
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí	194 578
Vyřazení prodaného majetku	0
Přecenění do fondového kapitálu	168 379
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	3 317 559

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí	31. 12. 2022	změna ocenění
Areál Hamburk	528 390	12 550
Areál Oregon	691 618	-13 412
Areál Orchard	1 560 510	69 510
Areál Bratislava Sever	537 041	294 310

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí	31. 12. 2021
Areál Hamburk	515 840
Areál Oregon	705 030
Areál Orchard	1 491 000
Areál Bratislava Sever	242 731

7. OSTATNÍ AKTIVA

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Obchodní pohledávky	36 452	42 507
Obchodní zálohy	3 348	1 801
Ostatní pohledávky	446	0
Zaplacená záloha na DPPO	748	1 407
Ostatní daně	1 051	1 652
Jiné pohledávky	2 396	0
Dohadné položky	4 240	3 141
Pohledávky z pevných termínovaných operací	10 331	0
Pohledávky za investičními akcionáři	268	0
Celkem	59 280	50 508

V rámci obchodní pohledávek skupina eviduje převážně pohledávky za nájemné. Společnost Hamburk uzavřela v rámci bankovního úvěru úrokový swap, který byl přeceněn na reálnou hodnotu k 31. 12. 2022 v celkové výši 10 331 tis. Kč. Dohadné položky evidují přefakturaci přímých spotřeb energií nájemců.

8. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Náklady a příjmy příštích období	1 287	1 658

9. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	1 556 917	1 494 664
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	42 466	35 885
Bankovní úvěry celkem	1 599 383	1 530 549

Přehled bankovních úvěrů k 31. 12. 2022:

Bankovní úvěr	Společnost	Zůstatek úvěru 31. 12. 2022	Zůstatek úvěru 31. 12. 2021	Splatnost
Česká spořitelna, a.s.	OREGON	379 811	400 246	31. 12. 2027
Česká spořitelna, a.s.	HAMBURK	290 451	305 710	30. 9. 2025
Česká spořitelna, a.s.	ORCHARD	773 513	824 593	31. 1. 2024
Slovenská sporitelňa, a.s.	Panattoni	155 608	0	31. 8. 2027

Způsob zajištění úvěrů se skládá především:

- zástava nemovitostí - administrativní budova, pozemky
- zástavní právo k pohledávkám z pojistných smluv
- zástavní právo k podílu na společnosti
- zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů
- zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv
- dohoda o podřízení

10. OSTATNÍ PASIVA

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Závazky vůči investorům	209 181	14 991
Závazky za dodavateli	43 823	39 207
Zálohy za dodavateli	12 067	16 159
Dlouhodobé přijaté zálohy (nájemné)	44 573	17 568
Ostatní daně	4 619	6 556
Poplatky	10 805	0
Odložený daňový závazek	79 395	18 809
Dohadné účty pasivní	22 976	12 821
Jiné závazky		7 569
Celkem	427 438	133 680

Závazky vůči investorům ve výši 209 182 tis. Kč (2021: 14 991 tis. Kč) zahrnují závazky vůči investorům, kteří poslali peněžní prostředky na bankovní účet Fondu a kterým do konce účetního období nebyly za tyto prostředky emitovány investiční akcie (82 397 tis. Kč) a dále závazky z odkoupených investičních akcií, které nebyly do konce účetního období uhrazeny (126 785 tis. Kč).

Závazky za dodavateli evidují převážně stavební práce v areálu Panattoni Park Bratislava North. Dlouhodobé přijaté zálohy zahrnují kauce a zádržné v rámci uzavřených nájemních smluv.

Položka poplatky vykazuje zaplacený místní poplatek za rozvoj v areálu Panattoni Park Bratislava North.

Odložený daňový závazek zahrnuje odložený daňový závazek z titulu dlouhodobého majetku ve výši 65 511 tis. Kč a z titulu zajišťujícího účetnictví ve výši 13 883 tis. Kč ve společnosti OREGON.

Společnost realizuje většinu peněžních příjmů v EUR. Z důvodu eliminace měnového rizika je financována půjčkou a bankovním úvěrem v EUR, které jsou v rámci celkové strategie společnosti v oblasti řízení měnového rizika považovány za zajišťovací instrument. Zajišťovanou položkou jsou budoucí peněžní toky - cizoměnová inkasa z nájemních smluv. Společnost aplikuje zajišťovací účetnictví, přičemž ocenění zajišťovacích cizoměnových půjček k datu účetní závěrky z titulu měnového rizika (kurzové rozdíly).

Dohadné účty pasivní představují především náklady na audit, obhospodařování, administraci, znalecký posudek, služby depozitáře, CDCP a právní služby. Dále jsou dohadné položky tvořeny fit-outy a dohady na energie.

11. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Výnosy příštích období	39 922	45 206

Výnosy příštích období tvoří především dopředu zaplacené nájemné za pronajímané prostory.

12. REZERVY

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Rezerva na daň z příjmu	5 068	13 473

Rezervu na daň z příjmu tvoří společnost Orchard ve výši 3 405 tis. Kč, RE IV. ve výši 503 tis. Kč a Oregon ve výši 1 160 tis. Kč.

13. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond vydal akcie související se založením Fondu. Jednalo se o 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Základní kapitál je v celkové výši 100 tis. Kč.

Neinvestiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Základní kapitál Fondu:	100	100
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	100	100
Základní kapitál Fondu na 1 akcii:	1	1

14. ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽEJÍCÍ AKCIONÁŘŮM

Hodnota vykazována v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá k 31. 12. 2022 z 1 292 785 ks investičních akcií (31. 12. 2021: 1 406 039 ks).

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Fondu pro účely vydávání investičních akcií Fondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Fondu je výše čistých aktiv Fondu. V čistých aktivech Fondu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena investičních akcií je vypočítána jako podíl výše čistých aktiv Fondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investičních akcií jsou prodávány akcionářům na základě čtvrtletně stanovované hodnoty investiční akcie.

Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks celkem:

Investiční část

v ks	Investiční akcie
Zůstatek k 31. prosinci 2020	1 364 758
Vydané během roku 2021	103 570
Odkoupené během roku 2021	-62 289
Zůstatek k 31. prosinci 2021	1 406 039
Vydané během roku 2022	61 443
Odkoupené během roku 2022	-174 697
Zůstatek k 31. prosinci 2022	1 292 785

Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks dle jednotlivých tříd:

Investiční část

v ks	Třída PI CZK	Třída PI EUR	Třída FI CZK	Třída FI EUR	Třída Z	Třída C
Zůstatek k 31. prosinci 2019	832 329	15 723	48 777	81 081	1 000	-
Vydané během roku 2020	214 356	2 337	3 628	-	-	227 217
Odkoupené během roku 2020	-55 400	-	-6 290	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2020	991 285	18 060	46 115	81 081	1 000	227 217
Vydané během roku 2021	78 770	4 699	812	-	-	19 289
Odkoupené během roku 2021	-59 485	-	-2 072	-	-732	-
Zůstatek k 31. prosinci 2021	1 010 570	22 759	44 855	81 081	268	246 506
Vydané během roku 2022	50 436	4 990	-	-	-	6 017
Odkoupené během roku 2022	-67 816	-4 000	-21 638	-81 081	-162	-
Zůstatek k 31. prosinci 2022	993 190	23 749	23 217	-	106	252 523

Přehled o změnách čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií za rok 2022

v tis. Kč	
Zůstatek k 1. 1. 2022	1 724 019
<i>Emise investičních akcií</i>	-
Třída PI EUR	5 927
Třída PI CZK	62 914
Třída C CZK	6 899
<i>Odkup investičních akcií</i>	-
Třída PI EUR	-4 843
Třída PI CZK	-84 484
Třída Z CZK	-25 000
Třída FI CZK	-29 344
Třída FI EUR	-75 400
Změna emisního ážia	-6
Změna zisku/ztráty za aktuální a předchozí období	314 360
Změna oceňovací rozdíl nemovitosti	156 004
Změna oceňovací rozdíl ostatní aktiva a pasiva	-346 630
Kurzový pohyb z investic v cizí měně	-132
Ostatní změny	9 940
Zůstatek k 31. 12. 2022	1 714 225

Přehled o změnách čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií za rok 2022 celkem

v tis. Kč	
Zůstatek k 1. 1. 2022	1 724 019
Emise investičních akcií	75 740
Odkup investičních akcií	-239 460
Změna emisního ážia	-6
Změna zisku/ztráty za aktuální a předchozí období vč. investičních akcií v cizí měně	334 749
Oceňovací rozdíly	-190 757
Ostatní změny	9 940
Zůstatek k 31. 12. 2022	1 714 225

V rámci ostatních změn vykazuje Skupina Kompenzace za nepronajaté prostory v areálu Hamburk.

15. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Investiční část

tis. Kč	Dlouhodobý majetek	Úvěrové nástroje	Ostatní	Cenné papíry přes FVOCI	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	12 375	0	0	0	12 375
Zvýšení	156 004	0	0	0	156 004
Zůstatek k 31. 12. 2022	168 379	0	0	0	168 379

Hodnota majetku Skupiny je tvořena portfoliem nemovitostí a poskytnutých zápůjček. Tento majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2022, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Oceňovací rozdíl pak představuje rozdíl mezi reálnou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2022 a pořizovací cenou majetku v portfoliu Skupiny.

16. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulá účetní období

Investiční část

Na účet nerozděleného zisku z předchozích období byl na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu celé Skupiny byl dle rozhodnutí nejvyššího orgánu jednotlivých společností převeden na zisk/ztrátu minulého účetního období. Bližší informace uvádí jednotlivé společnosti konsolidačního celku ve svých individuálních účetních závěrkách.

Neinvestiční část

Na neinvestiční části byl vykázán výsledek hospodářský ve výši 0 Kč.

17. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Podrozvahová aktiva		
Hodnoty předané k obhospodařování	1 935 689	1 744 915
Poskytnuté zástavy	3 073 686	2 866 543
Pohledávky z pevných termínových operací	12 044	0
Závazky z pevných termínových operací	10 331	0

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS. Oproti předchozímu období se hodnoty předané k obhospodařování zvýšily o 190 774 tis. Kč.

Pohledávky a závazky z pevných termínových operací představují úrokový swap společnosti Hamburk.

Poskytnuté zástavy představují hodnotu nemovitostí, které byly zastaveny ve prospěch bankovních úvěrů.

18. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

Investiční část

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Bankovní poplatky	-13	-11
Výnosy z poplatků a provizí celkem	505	269
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	492	258

Účetní jednotka vykázala čistý výnos za rok 2022 ve výši 492 tis. Kč. Náklady byly tvořeny bankovními poplatky ve výši 13 tis. Kč.

19. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Zisk nebo ztráta z finančních operací dle druhu nástroje/transakce

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zisk/ztráta z devizové činnosti	39 145	52 147
z toho Kurzové zisky/ztráty z investiční akcie	3 357	5 320
z toho Kurzové zisky/ztráty zajištění	-10 787	0
z toho Kurzové zisky/ztráty z úvěrů	46 575	46 827
z toho Kurzové zisky/ztráty z dluhových cenných nástrojů	0	7 890
Zisk/ztráta z přecenění poskytnutých úvěrů	56 508	-106 067
Zisk/ztráta z přecenění ostatních aktiv a závazků	176 861	257 274
Zisk/ztráta z přecenění z vkladů	6 697	0
Zisk/ztráta z přecenění z úvěrů	-36 664	-29 687
Nájemné	194 203	173 637
Nájemné služby	41 302	44 204
Správní náklady související s nájmy	-96 329	-69 896
Celkem	381 724	329 500

20. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Investiční část

tis. Kč	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021
Náklady na obhospodařování	-32 322	-31 019
Náklady na depozitáře	-768	-436
Náklady na audit	-458	-321
Náklady na účetnictví	-72	0
Náklady na administraci	-2 206	-2 189
Náklady na znalecké posudky	-536	-421
Právní a notářské služby	0	-42
Ostatní správní náklady	-248	-447
Celkem	-36 610	-34 875

Fond neměl v roce 2022 žádné zaměstnance.

21. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

A. Splatná daň z příjmů

Investiční část

Konsolidovaná daň z příjmů vychází z jednotlivých individuálních daňových povinností konkrétních společností, činí - 8 441 tis. Kč.

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daňové pohledávky a závazky se skládají z následujících položek

Investiční část

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

22. GEOGRAFICKÉ OBLASTI

Investiční část

31. 12. 2022		ČR	ČR	ČR	ČR	ČR	ČR	EU	EU
	celkem oblasti	celkem	FOND	HAMBURK	OREGON	ORCHARD	RE IV.	celkem	PPBN
tis. Kč									
Zisk/ztráta z devizové činnosti	39 145	39 146	3 357	7 155	5 421	23 212	0	0	0
z toho Kurzové zisky/ztráty z investiční akcie	3 357	3 357	3 357	0	0	0	0	0	0
z toho Kurzové zisky/ztráty zajištění	-10 787	-10 787	0	0	-10 787	0	0	0	0
z toho Kurzové zisky/ztráty z úvěrů	46 575	46 576		7 155	16 208	23 212	0	0	0
z toho Kurzové zisky/ztráty z dluhových cenných nástrojů	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zisk/ztráta z přecenění poskytnutých úvěrů	56 508	56 508	0	9 760	11 915	18 285	16 548	0	0
Zisk/ztráta z přecenění ostatních aktiv a závazků	176 861	171 056	0	48 759	5 298	93 383	23 616	5 805	5 805
Zisk/ztráta z přecenění z vkladů	6 697	6 697	3409	0	0	3 288	0	0	0
Zisk/ztráta z přecenění z úvěrů	-36 664	-36 664	0	-12 875	-7 981	-15 807	0	0	0
Nájemné	194 203	194 203	0	29 566	50 801	113 836	0	0	0
Nájemné služby	41 302	41 302	0	8 175	18 253	14 874	0	0	0
Správní náklady související s nájmy	-96 329	-85 649	0	-12 527	-27 506	-44 961	-655	-10 680	-10 680
Celkem	381 724	386 599	6 766	78 012	56 202	206 110	39 509	-4 876	-4 876

Společnost BHS REF Finance nezačala činnost.

23. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Transakce mezi spřízněnými osobami Skupina neevduje.

24. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů

Investiční a neinvestiční část

31. prosince 2022 (v tis. Kč)	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
AKTIVA					
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	338 327	0	0	0	338 327
Pohledávky za nebankovními subjekty	102 748	0	0	0	102 748
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	3 317 558	0	3 317 558
Ostatní aktiva	59 280	0	0	0	59 280
Časové rozlišení	1 287	0	0	0	1 287
Finanční aktiva celkem	501 642	0	3 317 558	0	3 819 200
ZÁVAZKY					
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	1 599 383	0	0	0	1 599 383
Ostatní pasiva	427 436	0	0	0	427 436
Výnosy a výdaje příštích období	39 922	0	0	0	39 922
Rezervy	5 068	0	0	0	5 068
Finanční závazky celkem	2 071 809	0	0	0	2 071 809

25. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Řízení rizik Skupiny je prováděno na základě strategie řízení rizik, která definuje postupy pro identifikaci, měření, omezování a reporting rizik. Rizikový profil Fondu je definován statutem Fondu a vychází z investiční strategie a systému investičních limitů. Proces řízení rizik je součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému a probíhá nezávisle na činnosti portfolio managementu.

Skupina je v rámci své činnosti vystavena zejména tržnímu riziku, úvěrovému riziku a riziku nedostatečné likvidity. Expozice vůči jednotlivým rizikům a metody řízení rizik jsou uvedeny níže.

Expozice a koncentrace rizik

Skupina je v rámci skladby svého majetku vystavena zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota v tis. Kč	Koncentrace
Běžné účty	Úvěrové	Československá obchodní banka, a.s.	73 837	1,9 %
Běžné účty	Úvěrové	Česká spořitelna, a.s.	232 832	6,1 %
Běžné účty	Úvěrové	Slovenská sporiteľňa, a.s.	31 658	0,8 %
Běžné účty		Celkem	338 327	8,9 %
Nemovitosti	Tržní	Areál Hamburk	528 390	13,8 %
Nemovitosti	Tržní	Areál Oregon	691 618	18,1 %
Nemovitosti	Tržní	Areál Orchard	1 560 510	40,9 %
Nemovitosti	Tržní	Areál Bratislava Sever	537 041	14,1 %
Obchodní podíly		Celkem	3 317 558	86,9 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	K reality plus spol. s r.o.	94 386	2,5 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	TUTAMEN SICAV, a.s.	8 362	0,2 %
Úvěry		Celkem	102 748	2,7 %
Ostatní aktiva	Úvěrové, tržní	-	59 280	1,6 %
Náklady a příjmy příštích období	Úvěrové, tržní	-	1 287	0,0 %
Celkový součet			3 819 200	100,00 %

Skupina sdružuje jednotlivá aktiva dle jejich typu do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentrace je vyčíslena jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Skupiny.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

K 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)	ČR	SK	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	306 669	31 658	338 327
Pohledávky za nebankovními subjekty	102 748	0	102 748
Nemovitosti	2 780 518	537 041	3 317 558
Ostatní aktiva	56 381	2 899	59 280
Náklady a příjmy příštích období	866	421	1 287
Celkem aktiva	3 247 181	572 019	3 819 200

K 31. prosinci 2021 (v tis. Kč)	ČR	SK	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	298 620	76 445	375 065
Pohledávky za nebankovními subjekty	87 966	0	87 966
Nemovitosti	2 711 719	242 882	2 954 601
Ostatní aktiva	48 856	1 652	50 509
Náklady a příjmy příštích období	1 658	0	1 658
Celkem aktiva	3 148 820	320 979	3 469 799

Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Tržní riziko

Skupina je vystavena tržnímu riziku v důsledku investic do nemovitostí, poskytnutých úvěrů a dalších aktiv. Tržní riziko představuje riziko ztráty, kterou může Skupina realizovat v důsledku změny tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Skupiny, případně výnosů z těchto aktiv plynoucích. Součástí tržního rizika je cenové riziko, úrokové riziko a měnové riziko.

tis. Kč	2022	2021
Nemovitosti	3 317 558	2 954 601
Pohledávky za nebankovními subjekty	102 748	87 966

Cenové riziko je rizikem ztráty Skupiny v důsledku pohybu tržních cen aktiv. Pokles tržních cen může Skupině způsobit významné ztráty, přičemž míra rizika se obecně odvíjí od volatility podkladových aktiv. Riziko je omezováno pečlivým výběrem aktiv do majetku Skupiny a následně monitorováno s ohledem na aktuální tržní vývoj.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Skupina může držet aktiva i v jiných měnách, než v Českých korunách, a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu Skupiny.

Pokud je to možné, snaží se Skupina měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Skupina není schopna dosáhnout vyváženosti aktiv a pasiv, může s ohledem na svoji investiční strategii, aktuální tržní podmínky a očekávaný budoucí vývoj využít nástroje pro zajištění měnového rizika.

Měnová pozice Skupiny podle jednotlivých měn

K 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	292 935	45 392	338 327
Pohledávky za nebankovními subjekty	102 748	0	102 748
Nemovitosti	2 780 518	537 041	3 317 558
Ostatní aktiva	56 381	2 899	59 280
Náklady a příjmy příštích období	866	421	1 287
Celkem aktiva	3 233 448	585 753	3 819 200
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	1 599 383	1 599 383
Ostatní pasiva	358 381	69 056	427 437
Výnosy a výdaje příštích období	39 922	0	39 922
Rezervy	5 068	0	5 068
Vlastní kapitál	100	0	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	1 684 722	29 503	1 714 225
Minorita	0	33 066	33 066
Celkem pasiva	2 088 193	1 731 008	3 819 200
Čistá devizová expozice	1 145 255	-1 145 255	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	11 453	0
K 31. prosinci 2021 (v tis. Kč)	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	298 620	76 445	375 065
Pohledávky za nebankovními subjekty	87 966	0	87 966
Nemovitosti	2 711 870	242 882	2 954 601
Ostatní aktiva	48 856	1 653	50 509
Náklady a příjmy příštích období	1 658	0	1 658
Celkem aktiva	3 148 970	320 829	3 469 799
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	1 530 549	1 530 549
Ostatní pasiva	89 790	43 891	133 681
Výnosy a výdaje příštích období	45 206	0	45 206
Rezervy	13 473	0	13 473
Vlastní kapitál	100	0	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	1 602 207	121 812	1 724 019
Minorita	0	22 771	22 771
Celkem pasiva	1 750 776	1 719 023	3 469 799
Čistá devizová expozice	1 398 194	-1 398 194	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	13 982	0

Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko ztráty Skupiny v důsledku pohybu aktuálních tržních úrokových sazeb, které mohou ovlivnit reálnou hodnotu aktiv v majetku Skupiny či úrokových výnosů z těchto aktiv plynoucích. Míra ztrát Skupiny z úrokového rizika je závislá na citlivosti aktiv Skupiny na změnu tržních úrokových sazeb. Riziko je průběžně monitorováno a vyhodnocováno.

Následující tabulka shrnuje expozici Skupiny vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Skupiny v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, nebo splatnosti.

K 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	173 781	164 546	0	0	0	338 327
Pohledávky za nebankovními subjekty	94 386	8 362	0	0	0	102 748
Nemovitosti	0	0	0	0	3 317 558	3 317 558
Ostatní aktiva	58 532	748	0	0	0	59 280
Náklady a příjmy příštích období	1 287	0	0	0	0	1 287
Celkem aktiva	327 986	173 656	0	0	3 317 558	3 819 200
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	42 466	1 556 917	0	0	1 599 383
Ostatní pasiva	427 437	0	0	0	0	427 437
Výnosy a výdaje příštích období	39 922	0	0	0	0	39 922
Rezervy	0	5 068	0	0	0	5 068
Vlastní kapitál	0	0	0	0	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	1 714 225	1 714 225
Minorita	0	0	0	0	33 066	33 066
Celkem pasiva	467 359	47 534	1 556 917	0	1 747 390	3 819 200
Gap	-139 373	126 122	-1 556 917	0	1 570 168	0
Kumulativní gap	-139 373	-13 251	-1 570 168	-1 570 168	0	0

K 31. prosinci 2021 (v tis. Kč)	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	375 065	0	0	0	0	375 065
Pohledávky za nebankovními subjekty	87 966	0	0	0	0	87 966
Nemovitosti	0	0	0	0	2 954 601	2 954 601
Ostatní aktiva	49 102	1 407	0	0	0	50 509
Náklady a příjmy příštích období	1 658	0	0	0	0	1 658
Celkem aktiva	513 791	1 407	0	0	2 954 601	3 469 799
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	35 885	1 094 418	400 246	0	1 530 549
Ostatní pasiva	133 681	0	0	0	0	133 681
Výnosy a výdaje příštích období	45 206	0	0	0	0	45 206
Rezervy	0	13 473	0	0	0	13 473
Vlastní kapitál	0	0	0	0	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	1 724 019	1 724 019
Minorita	0	0	0	0	22 771	22 771
Celkem pasiva	178 887	49 358	1 094 418	400 246	1 746 890	3 469 799
Gap	334 904	-47 951	-1 094 418	-400 246	1 207 711	0
Kumulativní gap	334 904	286 953	-807 465	-1 207 711	0	0

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty Skupiny, pokud klient nebo protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Skupina je tomuto riziku vystavena primárně z poskytnutých úvěrů a zápůjček, pohledávek za bankami, kde má Skupina uloženy peněžní prostředky, a ostatních pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno prověřováním bonity dlužníků před vznikem úvěrového vztahu a následným monitoringem. Pro omezení rizika mohou být využívány zajišťovací nástroje, jako jsou zástavní práva, ručitelství, prohlášení, směnky atd.

tis. Kč	2022	2021
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	338 327	375 065
Pohledávky za nebankovními subjekty	102 748	87 966

Riziko nedostatečné likvidity

Skupina je v rámci své činnosti vystavena riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že nebude schopna uhradit své závazky v okamžik, kdy se stanou splatnými. Součástí tohoto rizika je riziko, že nebude možné s ohledem na tržní podmínky realizovat prodej aktiv z majetku Skupiny v požadovaném termínu, případně pouze za cenu ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic a současně je sledována vzájemná vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Skupina byla v kterýkoli okamžik schopna plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Skupina před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde

ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Skupiny v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

Zbytková doba splatnosti majetku a dluhů Skupiny

K 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifika	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	173 781	164 546	0	0	0	338 327
Pohledávky za nebankovními subjekty	94 386	8 362	0	0	0	102 748
Nemovitosti	0	0	0	0	3 317 558	3 317 558
Ostatní aktiva	58 532	748	0	0	0	59 280
Náklady a příjmy příštích období	1 287	0	0	0	0	1 287
Celkem aktiva	327 986	173 656	0	0	3 317 558	3 819 200
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	42 466	1 556 917	0	0	1 599 383
Ostatní pasiva	427 437	0	0	0	0	427 437
Výnosy a výdaje příštích období	39 922	0	0	0	0	39 922
Rezervy	0	5 068	0	0	0	5 068
Vlastní kapitál	0	0	0	0	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	1 714 225	1 714 225
Minorita	0	0	0	0	33 066	33 066
Celkem pasiva	467 359	47 534	1 556 917	0	1 747 390	3 819 200
Gap	-139 373	126 122	-1 556 917	0	1 570 168	0
Kumulativní gap	-139 373	-13 251	-1 570 168	-1 570 168	0	0

K 31. prosinci 2021 (v tis. Kč)	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifika	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	375 065	0	0	0	0	375 065
Pohledávky za nebankovními subjekty	87 212	0	0	0	0	87 966
Nemovitosti	0	0	0	0	2 954 601	2 954 601
Ostatní aktiva	49 102	1 407	0	0	0	50 509
Náklady a příjmy příštích období	1 658	0	0	0	0	1 658
Celkem aktiva	513 791	1 407	0	0	2 954 601	3 469 799
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	35 885	1 094 418	400 246	0	1 530 549
Ostatní pasiva	133 681	0	0	0	0	133 681
Výnosy a výdaje příštích období	45 206	0	0	0	0	45 206
Rezervy	0	13 473	0	0	0	13 473
Vlastní kapitál	0	0	0	0	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	1 724 019	1 724 019
Minorita	0	0	0	0	22 771	22 771
Celkem pasiva	178 887	49 358	1 094 418	400 246	1 746 890	3 469 799
Gap	334 904	-47 951	-1 094 418	-400 246	1 207 711	0
Kumulativní gap	334 904	286 953	-807 465	-1 207 711	0	0

Riziko protistrany

Riziko protistrany představuje riziko, že protistrana nedostojí svým závazkům vyplývajícím z uzavřených smluv či jiných ujednání, zejména že nebude schopna dodat aktiva, služby či jiná plnění. Součástí rizika protistrany je i riziko spojené s vypořádáním transakcí Skupiny, kdy hrozí riziko, že díky selhání protistrany obchodu vypořádání neproběhne dle očekávání. Skupina je vystavena riziku protistrany také při využívání derivátových obchodů. Součástí řízení rizika je prověřování protistran před realizací obchodu a využíváním nástrojů pro eliminaci tohoto rizika (např. advokátní úschovy).

Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty v důsledku nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele Fondu. Cílem obhospodařovatele v rámci procesu řízení rizik je minimalizace tohoto rizika. Riziko je omezoáno nastaveným systémem vnitřních předpisů, který definuje závazné postupy pro výkon činností pracovníků obhospodařovatele, a dalšími opatřeními pro minimalizaci rizika. Operační rizika, kterým je obhospodařovatel vystaven, podléhají pravidelnému monitoringu a vyhodnocení.

Politické riziko

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invází vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Hodnota aktiv Skupiny může být negativně ovlivněna důsledky vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací (zvýšená volatilita cen aktiv na trzích, vč. měnových kurzů, další zvýšení inflace, omezení exportu v důsledku restrikcí uvalených na Ruskou Federaci).

26. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- výnosová metoda ocenění nemovitostí (diskontování peněžních toků z pronájmu)
- reziduální metoda ocenění developerských projektů (rozdíl mezi potencionální prodejní cenou a náklady výstavby).

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- úvěrové marže (credit spreads),
- tržní výnos nemovitostí
- rizikové přírůstky
- výše nájemného
- míra obsazenosti nemovitostí
- náklady výstavby
- budoucí ceny nemovitostí

b) Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.

- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

c) Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

d) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

v tis. Kč	31. 12. 2022		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	338 227	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	102 748
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	3 317 558
Ostatní finanční aktiva	0	59 280	0
Časové rozlišení	0	1 287	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	1 599 383
Ostatní finanční závazky	0	427 436	0
Časové rozlišení	0	39 922	0
Rezervy	0	5 068	0

v tis. Kč	31. 12. 2021		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	374 965	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	87 966
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	2 954 601
Ostatní finanční aktiva	0	50 508	0
Časové rozlišení	0	1 658	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám			1 530 549
Ostatní finanční závazky	0	133 680	0
Časové rozlišení	0	45 206	0
Rezervy	0	13 473	0

e) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2021 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

f) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek tvoří kancelářské budovy, které jsou pronajímány a logistický areál. Část areálu je pronajata, část areálu je ve výstavbě. Hodnota pronajímaných nemovitostí je stanovena výnosovou metodou. Mezi hlavní parametry ocenění patří tržní výnos nemovitostí, tržní nájemné a tržní neobsazenost pronajímaných budov. Areál ve výstavbě je oceněn reziduální metodou. Hlavními parametry ocenění jsou náklady další výstavby a ocenění dokončeného areálu prostřednictvím výnosového přístupu. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot

zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně principů použití oceňovací technicky nebo vstupů. Pouze první část logického areálu byla dokončena. Tato část byla proto nově oceněna výnosovou metodou (v předchozím účetním období reziduální metodou jako objekt ve výstavbě).

Ostatní aktiva a ostatní finanční závazky

V případě ostatních aktiv/pasiv se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

g) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice	Reálná hodnota k 31.12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Investice do nemovitosti Oregon	2022: 28,68 mil. eur 2021: 28,36 mil. eur	Výnosová metoda	Tržní nájemné Tržní požadovaný výnos z nemovitosti	2022: 12,75 eur/měsíc 2021: 12,25 eur/měsíc 2022: 7,07 % 2021: 6,88 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - tržní nájemné zvýšilo - tržní požadovaný výnos z nemovitosti snížil
Investice do nemovitosti Orchard	2022: 1,56 mld. Kč 2021: 1,491 mld. Kč	Výnosová metoda	Tržní nájemné Tržní požadovaný výnos z nemovitosti	2022: 293 Kč/měsíc 2021: 255 Kč/měsíc 2022: 6,84 % 2021: 5,50 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - tržní nájemné zvýšilo - tržní požadovaný výnos z nemovitosti snížil
Investice do nemovitosti Hamburk	2022: 528,39,9 mil. Kč 2021: 515,84 mil. Kč	Výnosová metoda	Tržní nájemné Tržní požadovaný výnos z nemovitosti	2022: 325 Kč/měsíc 2021: 305 Kč/měsíc 2022: 6,51 % 2021: 6,22 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - tržní nájemné zvýšilo - tržní požadovaný výnos z nemovitosti snížil
Investice do nemovitosti Panattoni Park Bratislava Sever Fáze I	2022: 14,73 mil. eur 2021: 4,13 mil. eur	Výnosová metoda	Tržní nájemné Tržní požadovaný výnos z nemovitosti	2022: 4,08 eur/měsíc 2021: 3,85 eur/měsíc 2022: 5,75 % 2021: 5,50 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - tržní nájemné zvýšilo - tržní požadovaný výnos z nemovitosti snížil

Investice do nemovitosti Panattoni Park Bratislava Sever Fáze II	2022: 7,54 mil. eur 2021: 5,64 mil. eur	Reziduální metoda	Tržní nájemné	2022: 4,10 eur/měsíc 2021: 3,7 eur/měsíc	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - tržní nájemné zvýšilo - tržní požadovaný výnos z nemovitosti snížil - stavební náklady snížily
			Tržní požadovaný výnos z nemovitosti	2022: 5,75 % 2021: 5,50 %	
			Stavební náklady	2022: 33,6 mil. eur 2021: 29,6 mil. eur	
Investice do zápůjčky společnosti K reality	2022: 94,4 mil. Kč 2021: 87,7 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zá půjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2022: 8,0 % 2021: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zápůjčky společnosti TUTAMEN	2022: 8,4 mil. Kč 2021: - mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zá půjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2022: 6 % 2021: -	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila

h) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na čistou hodnotu aktiv náležejících držitelům investičních akcií:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Investice do zápůjčky společnosti K reality	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 1 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 0,3 %
Investice do zápůjčky společnosti TUTAMEN	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 0,2 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 0,3 %
Investice do nemovitosti Oregon	Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 4,0 % Snížení tržního výnosu z nemovitosti o ¼ procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 3,9 %	Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 3,9 % Zvýšení tržního výnosu z nemovitosti o ¼ procentního bodu by vedlo k snížení hodnoty o 3,5 %
Investice do nemovitosti Orchard	Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 4,3 % Snížení tržního výnosu z nemovitosti o ¼ procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 4,0 %	Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 4,3 % Zvýšení tržního výnosu z nemovitosti o ¼ procentního bodu by vedlo k snížení hodnoty o 3,7 %

Investice do nemovitosti Hamburk	Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 3,4 % Snížení tržního výnosu z nemovitosti o ¼ procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 3,9 %	Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 3,4 % Zvýšení tržního výnosu z nemovitosti o ¼ procentního bodu by vedlo k snížení hodnoty o 3,6 %
Investice do nemovitosti Panattoni Park Bratislava Sever Fáze I	Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 % Snížení tržního výnosu z nemovitosti o ¼ procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 4,5 %	Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 % Zvýšení tržního výnosu z nemovitosti o ¼ procentního bodu by vedlo k snížení hodnoty o 4,2 %
Investice do nemovitosti Panattoni Park Bratislava Sever Fáze II	Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 30,5 % Snížení stavebních nákladů o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 24,1 %	Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 30,5 % Zvýšení stavebních nákladů o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 24,1 %

27. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Rok 2022 byl poznamenán zejména dozvuky pandemie COVID-19 a vojenským konfliktem na Ukrajině, který vypukl 24. 2. 2022.

COVID-19

Na začátku roku 2022 byla veškerá pozornost soustředěna na pandemii viru COVID-19, zejména na vývoj nových variant s potenciálem vyšší nakažlivosti. Nejkritičtější měsícem z pohledu počtu nakažených byl únor, po kterém však přišel návrat k normálu, a kromě menší vlny v červenci pandemie zcela ustoupila. V návaznosti na tento vývoj došlo také ke zrušení plošných opatření, které v předchozích letech negativně působily na ekonomický vývoj ve vybraných odvětvích (opatřeními byly nejvíce zasaženy zejména odvětví maloobchodu, sportu, kultury, stravování a cestovního ruchu).

Válečný konflikt na Ukrajině

Dne 24. 2. 2022 došlo k zahájení Ruské agrese vůči Ukrajině. Přímým důsledkem rozpoutání konfliktu jsou kromě ztrát na životech také podstatné ekonomické ztráty, které dopadají nejen na Ukrajinu a Rusko, ale také na mnoho dalších ekonomik po celém světě. Mezi přímé dopady patří znehodnocení přímých zahraničních investic na Ukrajině či v Rusku, mezi nepřímé dopady patří narušení obchodu s komoditami a dodavatelských řetězců a zasažení dalších odvětví (např. cestovní ruch). Ruská agrese si vynutila řadu dosud bezprecedentních sankcí, zejména od USA a Evropy, které však ekonomicky nepoškozují pouze Rusko, ale také Evropu. V důsledku sankcí došlo k pádu banky Sberbank a mnoho západních firem v důsledku invaze ruský trh opustilo, což se však neobešlo beze ztrát. Evropa je zároveň silně závislá na dovozu komodit z Ruska, vypuknutí konfliktu tak kromě poklesu akciových trhů vyvolalo růst cen energetických komodit (uhlí, ropy, topného oleje a zemního plynu), zároveň došlo k narušení exportu potravinářských komodit (pšenice, kukuřice, ječmen a slunečnicový olej), které směřují zejména do Afriky, a základních složek hnojiv (čpavek, draslík). Růst cen se v Evropě přímo promítl do růstu inflace a zpomalení hospodářského růstu v důsledku nižší spotřeby (především vyšší ceny energií se promítly do snížení kupní síly domácností). Evropa ve snaze omezit závislost na Rusku začala pracovat na získání alternativních zdrojů komodit (zejména zemního plynu). Celkové dopady války na Ukrajině lze jen těžko odhadovat. Uklidnění situace a pokles cen komodit by mohl vést ke snížení inflačních tlaků, nižší inflace by pak umožnila centrálním bankám snížit úrokové sazby a podpořit hospodářský růst. Riziko pro budoucí vývoj představuje rozšíření konfliktu a případné odvetné kroky ze strany Ruska v důsledku sankcí a podpory Ukrajiny dodávkami zbraní. Otázkou také je, jak k Ruské agresi budou z dlouhodobého hlediska stavět další významné ekonomiky – Čína a Indie, které doposud zastávaly spíše neutrální stanovisko.

Hodnota aktiv Fondu může být negativně ovlivněna důsledky vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací popsanou výše. Fond však nevlastní žádná aktiva a nemá žádné závazky, výnosy ani náklady, které by byly přímo ovlivněny válečným konfliktem. Fond tak neočekává, že by na něj měl válečný konflikt dopad.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření a válečného konfliktu byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

28. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Následné události:

Na začátku roku 2023 došlo k obecnému zlepšení nálady na finančních trzích, což se projevilo růstem cen rizikovějších aktiv a poklesem výnosů dluhopisů. Česká národní banka nepřistoupila k dalšímu zvyšování úrokových sazeb a s ohledem na postupné zvolňování dynamiky inflace se je očekáváno jejich postupné snižování v druhé polovině roku 2023. Ceny elektřiny a plynu na burzách zaznamenaly pokles na úroveň před začátkem války na Ukrajině, což by se mělo pozitivně propast do cen pro koncové spotřebitele a zároveň by mělo dojít ke snížení inflačních tlaků. Pozitivní vývoj zaznamenala také Česká koruna, která na začátku roku posilovala k většině světových měn. V březnu 2023 došlo během jednoho týdne k pádu tří amerických bank – Silvergate Bank, Silicon Valley Bank a Signature Bank. Jednalo se o banky zaměřené na oblast kryptoměn a startupů. Navzdory rychlé reakci FEDu, který slíbil garanci vkladů v plné výši, došlo v důsledku nervozity k propadu trhů (zejména bankovních titulů), a to jak v USA, tak i v Evropě. Nervozita investorů a negativní zprávy pak prohloubily problémy Credit Suisse, což vedlo švýcarskou vládu k nucenému spojení Credit Suisse s UBS, aby předešla větším škodám v případě jejího pádu. Za přispění zástupců ECB a také ČNB se podařilo nervozitu do značné míry rozptýlit, což následně vedlo ke stabilizaci trhů. Primárním rizikem nadále zůstává válečný konflikt na Ukrajině, který může výrazně zahýbat s cenami aktiv a komodit a zároveň podkopat snahy centrálních bank o snížení inflace zpět k inflačním cílům.

Kromě výše uvedeného nejsou vedení Fondu známy jiné významné události, které by měly vliv na účetní závěrku k 31. 12. 2022.

V Praze dne 17. 5. 2023



BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

Versute investiční společnost, a.s.

Předseda správní rady

[Ing. Luděk Palata](#)

pověřený zmocněnec

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

o auditu konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2022
společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionáři společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., se sídlem Anežská
986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 055 04 643

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě českých účetních předpisů ke dni 31.12.2022, za období od 01.01.2022 do 31.12.2022, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2022, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za období od 01.01.2022 do 31.12.2022, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2022, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se

s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Odpovědnost správní rady společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Správní rada společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je správní rada společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. povinna posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu trvání Společnosti při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně

předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol správní radou.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. uvedla v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky správní radou společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Společnosti a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Společnosti, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší odpovědností.

Naší povinností je informovat správní radu společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Hradci Králové dne 17.05.2023

Kreston Audit FIN, s.r.o.

Horova 1767/26, 500 02 Hradec Králové

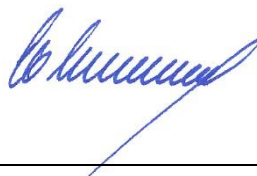
Ev. č. opr. KA ČR 011

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

Ev. č. opr. KA ČR 1277



Přílohy:

Konsolidovaná výroční zpráva obsahující konsolidovanou účetní závěrku skládající se z:

- Konsolidované rozvahy
- Konsolidovaného výkazu zisku a ztráty
- Konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy konsolidované účetní závěrky



Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2022

ROZVAHA k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

AKTIVA		31. 12. 2022	31. 12. 2022	31. 12. 2022	31. 12. 2021	
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND	
Aktiva celkem (Σ)		1 935 589	100	1 935 689	1 744 915	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	4.	73 737	100	73 837	129 217
	v tom: a) splatné na požádání	4.	73 737	100	73 837	129 217
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	5.	817 197		817 197	819 030
	b) ostatní pohledávky	5.	817 197		817 197	819 030
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	6.	1 043 625		1 043 625	795 080
11	Ostatní aktiva	7.	1 030		1 030	1 588

PASIVA		31. 12. 2022	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2021	
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND	
Pasiva celkem (Σ)		1 935 589	100	1 935 689	1 744 915	
4	Ostatní pasiva	8.	221 364		221 364	20 796
9	Základní kapitál (Σ)	9.		100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	9.		100	100	100
17	Vlastní kapitál		100	100	100	
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	10.	1 714 225		1 714 225	1 724 019

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY
k 31. 12. 2022
(v tis. Kč)

v tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Podrozvahová aktiva			
8	Hodnoty předané k obhospodařování	1 935 689	1 744 915

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
(v tis. Kč)

	Poznámka	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Výnosy z poplatků a provizí	14.	505		505	269
Náklady na poplatky a provize	14.	-13		-13	-11
Zisk nebo ztráta z finančních operací	15.	-4 751		-4 751	349
Správní náklady (Σ)	16.	-36 610		-36 610	-34 875
b) ostatní správní náklady	16.	-36 610		-36 610	-34 875
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	12.	-40 868		-40 868	-34 268
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	12.	-40 868		-40 868	-34 268

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK 2022

V tis. Kč	Základní kapitál – neinvestiční část	Zisk (ztráta) – neinvestiční část	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	100	0	100
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2021	100	0	100
Zůstatek k 1.1.2022	100	0	100
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2022	100	0	100

PŘEHLED O ZMĚNÁCH V ČISTÝCH AKTIVECH PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA ROK 2022

v tis. Kč	Kapitál. Fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (Ztráta)	Čistá aktiva připadající držitelům inv. Akcií	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	1 393 386	161 285	49 548		1 604 219
Změny účetních metod	-1 393 386	-161 285	-49 548	1 604 219	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	138 314	138 314
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-34 268	-34 268
Emise akcií	0	0	0	114 109	114 109
Odkup investičních akcií	0	0	0	-98 365	-98 365
Změna emisního ážia	0	0	0	10	10
Zůstatek k 31.12.2021	0	0	0	1 724 019	1 724 019
Zůstatek k 1.1.2022	0	0	0	1 724 019	1 724 019
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	197 216	197 216
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-40 868	-40 868
Emise akcií	0	0	0	98 419	98 419
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	-264 555	-264 555
Změna emisního ážia	0	0	0	-6	-6
Zůstatek k 31.12.2022	0	0	0	1 714 225	1 714 225

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2022

1 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

A. Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutu Fondu.

B. Údaje o vzniku

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 4. 10. 2016 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. Zn. B 21953 dne 24. 10. 2016. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 11. 10. 2016.

C. Informace o obhospodařovateli

V průběhu Účetního období byl Fond obhospodařován AMISTA IS, která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“) zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním. Od 1. 1. 2023 je obhospodařovatelem Fondu Versute IS.

D. Informace o administrátorovi

Administrátorem Fondu byla v Účetním období společnost AMISTA IS. Od 1. 1. 2023 je administrátorem Fondu společnost Versute IS.

E. Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350 se sídlem Radlická 333/150, Praha 5 – Smíchov, PSČ 150 57. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

F. Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi investory Fondu a AMISTA IS, obsahuje investiční strategii Fondu, popis rizik spojených s investováním Fondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Fondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky ve Fondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností. Úplata za obhospodařování majetku Fondu je hrazena AMISTA IS z majetku Fondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod. Veškeré další náklady související s obhospodařováním Fondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

G. Údaje o cenných papírech Fondu

Akcie k neinvestiční části Fondu: 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě

Akcie k investiční části Fondu:

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

252 523 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy C**)

23 217 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy FI CZK**)

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

993 190 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy PI CZK**)

23 749 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy PI EUR**)

106 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy Z**)

H. Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního Fondu kvalifikovaných investorů podle Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 11. 10. 2016.

I. Sídlo Fondu

Anežská 986/10
Staré Město
Praha, PSČ 110 00
Česká republika

J. Identifikační údaje:

IČO: 055 04 643

DIČ: CZ05504643

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. Zn. B 21953

K. Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a.s.

Předseda správní rady: [AMISTA investiční společnost, a.s.](#) (od 1. 1. 2021)
IČO 274 37 558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby

[Ing. Michal Kusák](#), pověřený zmocněnec (od 11. 11. 2021)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Správní rada je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Správní rada se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů. Správní rada mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů. Správní rada je volena valnou hromadou Fondu.

Správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu. Správní rada disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec správní rady disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce. Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi

L. Změny v obchodním rejstříku

Dne 3. 2. 2022 byl upraven počet členů správní rady. Byl vymazán počet 4 a zapsán počet 1.

Dne 2. 3. 2022 došlo k výmazu podmínky, že k převodu zakladatelských akcií je nezbytný souhlas statutárního ředitele společnosti a zároveň došlo k zapsání nové podmínky, že k převodu zakladatelských akcií je nezbytný souhlas správní rady společnosti.

M. Informace k akciím a investičnímu cíli Podfondu

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocení prostředků vložených investory Fondu, a to zejména na základě investic do výnosových nemovitostí prostřednictvím účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z podílů na zisku a z úroků z poskytnutých úvěrů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů. Fond se řídí svým statutem.

N. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“). Finanční výsledky za rok 2021 a 2022 jsou porovnatelné.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2022. Běžné účetní období je od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022. Minulé účetní období je od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

A. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Podfondu.

B. Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

(j) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,

- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datumy peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi, tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii.

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- naběhlou hodnotou, nebo
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

(k) Odúčtování
Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

- c) účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- d) součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Od 1. 1. 2022 jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

(l) Modifikace finančních aktiv a finančních závazků
Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je

vykázána společně s tvorbou, rozpuštění, resp. použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

(m) Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

(n) Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup.

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

(o) Znehodnocení

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

(p) Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Finanční závazky

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo
- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

C. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty zahrnují následující:

- c) běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;
- d) úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

D. Účasti s rozhodujícím vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Dceřiný podnik (účast s rozhodujícím vlivem) je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ovládání jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

Investor tudíž ovládá jednotku, do níž investoval pouze tehdy, pokud platí všechny následující body:

- a) má moc nad jednotkou, do níž investoval,
- b) na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investoval, je vystaven variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- c) je schopen využívat moci nad jednotkou, do níž investoval, k ovlivnění výše svých výnosů.

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady, a která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně, pokud tato vzniká.

E. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

F. Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

G. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů ve FVOCI, jsou účtovány přímo do nákladů.

H. Přepočet cizí měny

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají aktuálním denním kurzem České národní banky, tzn. kurzem toho dne, ke kterému se přepočet provádí.

Kurzové rozdíly vzniklé přečeňováním cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílů z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI.

Kurzové rozdíly z těchto kapitálových nástrojů jsou účtovány na účty vlastního kapitálu a při realizaci aktiva nejsou recyklovány na účty nákladů a výnosů, jsou pouze přeúčtovány v rámci účtů vlastního kapitálu na účet nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období.

Kurzové rozdíly všech dluhových nástrojů jsou účtovány přes účty nákladů a výnosů.

I. Splatná a odložená daň

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

J. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);

ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

iii) spolu ovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivce patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivce.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

K. Základní kapitál Fondu

Základní kapitál

Kmenové akcie fondu jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu, jelikož splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32 odstavce 11.

L. Vydané investiční akcie Fondu

Vydané investiční akcie Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“ se odchyľuje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

M. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD A OPRAV ZÁSADNÍCH CHYB

V Účetním období nedošlo ke změně účetních metod Fondu.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

A) Pohledávky za bankami dle druhu

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty u bank	73 737	129 117
Celkem	73 737	129 117

Neinvestiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty u bank	100	100
Celkem	100	100

B) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	73 737	129 117
Čistá účetní hodnota	73 737	129 117

Neinvestiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	100	100
Čistá účetní hodnota	100	100

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2022 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

Fond má investiční běžný účet vedený v české měně se zůstatkem k 31. 12. 2022 ve výši 66 134 tis. Kč (2021: 116 735 tis Kč) a druhý investiční běžný účet vedený v cizí měně (EUR) se zůstatkem k 31. 12. 2022 ve výši 7 603 tis. Kč (2021: 12 382 tis Kč).

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Ostatní pohledávky – úvěry	817 197	819 030
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	817 197	819 030

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2022 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty k 31. 12. 2022:

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)		Reálná hodnota k 31. 12. 2022
			v tis Kč/EUR	v tis. EUR	v tis. Kč	v tis. Kč
BHS Oregon House s. r. o.	16.01.2018	31.12.2028	9 750 EUR	6 150	148 307	150 399
BHS Orchard s. r. o.	27.12.2018	31.12.2034	420 000 Kč		76 000	97 558
BHS Orchard s. r. o.	15.01.2019	31.12.2034	150 000 Kč		115 892	119 172
BHS Hamburk s. r. o.	17.06.2020	31.12.2035	510 000 Kč		130 134	121 303
BHS RE IV. s. r. o.	07.07.2021	31.12.2036	23 300 EUR	9 627	232 166	226 017
K reality plus spol. s r.o.	06.12.2021	31.03.2022	90 000 Kč		87 212	94 386
TUTAMEN SICAV, a.s.	1.4.2022	30.6.2023	10 000 Kč		8 000	8 362
Celkem						817 197

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty k 31. 12. 2021:

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)		Reálná hodnota k 31. 12. 2021
			v tis Kč/EUR	v tis. EUR	v tis. Kč	v tis. Kč
BHS Oregon House s. r. o.	16.01.2018	31.12.2028	9 750 EUR	6 750	167 805	170 883
BHS Orchard s. r. o.	27.12.2018	31.12.2034	420 000 Kč		76 000	86 350
BHS Orchard s. r. o.	15.01.2019	31.12.2034	150 000 Kč		115 892	142 568
BHS Hamburk s. r. o.	17.06.2020	31.12.2035	510 000 Kč		130 134	134 653
BHS RE IV. s. r. o.	07.07.2021	31.12.2036	23 300 EUR	7 662	270 893	196 886
K reality plus spol. s.	06.12.2021	31.03.2022	90 000 Kč		87 212	87 690
Celkem						819 030

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti pohledávek k 31. 12. 2022:

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1 – 5 let	Nad 5 let
Pohledávky z úvěrů	94 386	8 362	0	714 449
Celkem	94 386	8 362	0	714 449

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti pohledávek k 31. 12. 2021:

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1 – 5 let	Nad 5 let
Pohledávky z úvěrů	38 114	114 341	0	666 575
Celkem	38 114	114 341	0	666 575

6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

a) Účasti s rozhodujícím vlivem

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 043 625	795 080
Celkem	1 043 625	795 080

Údaje k 31. 12. 2022

Společnost	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Ocenění k 31.12.2022	Základní kapitál	Vlastní kapitál	VH b. ú. o.	Změna tržního ocenění podílu
BHS Oregon House, s.r.o.	30.06.2018	100	155 557	1 000	86 071	3 602	-1 656
BHS Orchard s.r.o.	13.12.2018	100	683 432	200	417 193	49 350	153 682
BHS Hamburk s. r. o.	06.05.2020	100	107 860	1 000	63 470	-2 374	21 518
BHS RE IV. s. r. o.	15.06.2021	100	94 895	10	50 264	1 918	73 120
REF Finance s. r. o.	10.12.2021	100	1 881	10	1 881	-112	1 881

Údaje k 31. 12. 2021

Společnost	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Ocenění k 31.12.2021	Základní kapitál	Vlastní kapitál	VH b. ú. o.	Změna tržního ocenění podílu
BHS Oregon House, s.r.o.	30.06.2018	100	157 213	1 000	74 269	1 939	10 495
BHS Orchard s.r.o.	13.12.2018	100	529 750	200	365 484	27 933	74 857
BHS Hamburk s. r. o.	06.05.2020	100	86 342	1 000	47 536	6 407	-
BHS RE IV. s. r. o.	15.06.2021	100	21 775	10	119	112	-
REF Finance s. r. o.	10.12.2021	100	0	10	-7	-17	-

Účasti byly k 31. 12. 2022 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. Rozdíl mezi oceněním účastí v portfoliu Fondu pořizovací cenou a cenou stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2022 je vykázán jako oceňovací rozdíl v čisté hodnotě aktiv náležející držitelům investičních akcií.

Za majetkové účasti nebyly vydané žádné záruky, nebyly přijaty žádné záruky.

Majetkové účasti mají sídlo v především České republice, doplňkově na Slovensku a předmětem jejich činnosti je především pronájem vlastních nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

V roce 2022 došlo k příplatku nad základní kapitál u majetkových účastí BHS RE IV. s. r. o. ve výši 49 420 tis. Kč dne 31. 5. 2022, dále došlo k příplatku nad základní kapitál do společností REF Finance s. r. o. ve výši 2 000 tis. Kč dne 11. 3. 2022.

Všechny majetkové účasti jsou zastaveny zástavním právem ve prospěch Česká spořitelna a.s.

7. OSTATNÍ AKTIVA

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zaplacená záloha na DPPO	712	1 312
Pohledávky za akcionáři	268	0
Ostatní	50	276
Celkem	1 030	1 588

Položka ostatní ve výši 50 tis. Kč představuje zaplacenou zálohu na audit.

8. OSTATNÍ PASIVA

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Závazky vůči investorům	209 182	14 991
Závazky za dodavateli	881	221
Odložený daňový závazek	0	0
Dohadné účty pasivní	11 301	5 554
Jiné závazky – pořízení nové MÚ	0	30
Celkem	221 364	20 796

Závazky vůči investorům ve výši 209 182 tis. Kč (2021: 14 991 tis. Kč) zahrnují závazky vůči investorům, kteří poslali peněžní prostředky na bankovní účet Fondu a kterým do konce účetního období nebyly za tyto prostředky emitovány investiční akcie (82 397 tis. Kč) a dále závazky z odkoupených investičních akcií, které nebyly do konce účetního období uhrazeny (126 785 tis. Kč). Dohadné účty pasivní ve výši 11 301 tis. Kč (2021: 5 554 tis. Kč) představují náklady na audit, obhospodařování, administraci, znalecký posudek, služby depozitáře, CDCP a právní služby. Závazky za dodavateli ve výši 881 tis. Kč (2021: 221 tis. Kč) představují neuhrazené faktury za audit a služby depozitáře.

9. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond vydal akcie související se založením Fondu. Jednalo se o 100 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Základní kapitál je v celkové výši 100 tis. Kč.

Neinvestiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Základní kapitál Fondu:	100	100
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	100	100
Základní kapitál Fondu na 1 akcii:	1	1

10. ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽEJÍCÍ AKCIONÁŘŮM

Hodnota vykazována v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá k 31.12.2022 z 1 292 785 ks investičních akcií (31.12.2021: 1 406 039 ks).

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Fondu pro účely vydávání investičních akcií Fondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Fondu je výše čistých aktiv Fondu. V čistých aktivech Fondu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena investičních akcií je vypočítána jako podíl výše čistých aktiv Fondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investičních akcií jsou prodávány akcionářům na základě čtvrtletně stanovované hodnoty investiční akcie.

Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks celkem:

Investiční část

v ks	Investiční akcie
Zůstatek k 31. prosinci 2020	1 364 758
Vydané během roku 2021	103 570
Odkoupené během roku 2021	-62 289
Zůstatek k 31. prosinci 2021	1 406 039
Vydané během roku 2022	61 443
Odkoupené během roku 2022	-174 697
Zůstatek k 31. prosinci 2022	1 292 785

Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks dle jednotlivých tříd:

Investiční část

v ks	Třída PI CZK	Třída PI EUR	Třída FI CZK	Třída FI EUR	Třída Z	Třída C
Zůstatek k 31. prosinci 2019	832 329	15 723	48 777	81 081	1 000	-
Vydané během roku 2020	214 356	2 337	3 628	-	-	227 217
Odkoupené během roku 2020	-55 400	-	-6 290	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2020	991 285	18 060	46 115	81 081	1 000	227 217
Vydané během roku 2021	78 770	4 699	812	-	-	19 289
Odkoupené během roku 2021	-59 485	-	-2 072	-	-732	-
Zůstatek k 31. prosinci 2021	1 010 570	22 759	44 855	81 081	268	246 506
Vydané během roku 2022	50 436	4 990	-	-	-	6 017
Odkoupené během roku 2022	-67 816	-4 000	-21 638	-81 081	-162	-
Zůstatek k 31. prosinci 2022	993 190	23 749	23 217	-	106	252 523

Přehled o změnách čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií za rok 2022

v tis. Kč	
Zůstatek k 1. 1. 2022	1 724 019
Emise investičních akcií	-
Třída PI EUR	5 927
Třída PI CZK	62 914
Třída C CZK	6 899
Odkup investičních akcií	-
Třída PI EUR	-4 843
Třída PI CZK	-84 484
Třída Z CZK	-25 000
Třída FI CZK	-29 344
Třída FI EUR	-75 400
Změna emisního ážia	-6
Změna oceňovací rozdíl majetkové účasti	197 216
Změna zisku/ztráty za aktuální a předchozí období vč. změny OR půjček a investičních akcií v cizí měně	-63 673
Zůstatek k 31. 12. 2022	1 714 225

Přehled o změnách čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií za rok 2021

v tis. Kč	
Zůstatek k 1. 1. 2021	1 604 219
<i>Emise investičních akcií</i>	-
Třída PI EUR	4 491
Třída PI CZK	92 773
Třída C CZK	19 999
Třída FI EUR	-4 156
Třída FI CZK	1 002
<i>Odkup investičních akcií</i>	-
Třída PI CZK	-70 830
Třída Z CZK	-25 034
Třída FI CZK	-2 501
Změna emisního ážia	10
Změna oceňovací rozdíl majetkové účasti	138 409
Změna zisku/ztráty za aktuální a předchozí období vč. změny OR půjček a investičních akcií v cizí měně	-34 363
Zůstatek k 31. 12. 2021	1 724 019

Přehled o změnách čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií za rok 2022 celkem

v tis. Kč	
Zůstatek k 1. 1. 2022	1 724 019
Emise investičních akcií	75 740
Odkup investičních akcií	-239 460
Změna emisního ážia	-6
Změna oceňovací rozdíl majetkové účasti	197 216
Změna zisku/ztráty za aktuální a předchozí období vč. změny OR půjček a investičních akcií v cizí měně	-43 284
Zůstatek k 31. 12. 2022	1 714 225

Přehled o změnách čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií za rok 2021 celkem

v tis. Kč	
Zůstatek k 1. 1. 2021	1 604 219
Emise investičních akcií	114 109
Odkup investičních akcií	-98 365
Změna emisního ážia	10
Změna oceňovací rozdíl majetkové účasti	138 409
Změna zisku/ztráty za aktuální a předchozí období vč. změny OR půjček a investičních akcií v cizí měně	-34 363
Zůstatek k 31. 12. 2021	1 724 019

11. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Investiční část

tis. Kč	Čisté investice do účastí	Úvěrové nástroje	Ostatní	Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou přes VK	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	177 423	-14 337	0	-1 801	161 285
Snížení z titulu změny účetní metody k 1. 1. 2021	0	0	0	1 801	1 801
Zvýšení z titulu změny účetní metody k 1. 1. 2021	0	14 337	0	0	14 337
Zvýšení	138 409	0	0	0	138 409
Zůstatek k 31. 12. 2021	315 832	0	0	0	315 832

tis. Kč	Čisté investice do účastí	Úvěrové nástroje	Ostatní	Cenné papíry přes FVOCI	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	315 832	0	0	0	315 832
Zvýšení	197 125	0	0	0	197 125
Zůstatek k 31. 12. 2022	512 956	0	0	0	512 956

Hodnota majetku je tvořena portfoliem obchodních podílů a poskytnutých zápůjček. Tento majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2022, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Změna v účtování oceňovacích rozdílů je u poskytnutých půjček/úvěrů, kdy oceňovací rozdíl pak představuje rozdíl mezi reálnou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2022 a pořizovací cenou majetku v portfoliu Fondu a tento se po 1. 1. 2021 účtuje výsledkově (nedaňově) a kurzový rozdíl investičních akcií se účtuje také výsledkově (daňově).

12. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulá účetní období

Investiční část

Na účet nerozděleného zisku z předchozích období byl na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu účetní jednotky přeúčtována ztráta minulého účetního období ve výši 34 267 tis. Kč.

Neinvestiční část

Na neinvestičním středisku byl vykázán hospodářský výsledek ve výši 0 Kč.

Použití zisku nebo úhrada ztráty za aktuální účetní období

Investiční část

Nejvyšší orgán navrhuje převést ztrátu za rok 2022 ve výši -40 868 tis. Kč na Neuhrazenou ztrátu předchozích období.

Neinvestiční část

Na neinvestičním středisku byl vykázán hospodářský výsledek ve výši 0 Kč.

13. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Hodnoty předané k obhospodařování	1 935 689	1 744 915
Celkem	1 935 689	1 744 915

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS. Oproti předchozímu období se hodnoty předané k obhospodařování zvýšily o 190 774 tis. Kč.

14. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Bankovní poplatky	-13	-11
Výnosy z poplatků a provizí celkem	505	269
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	492	258

Účetní jednotka vykázala čistý výnos za rok 2022 ve výši 492 tis. Kč. Náklady byly tvořeny bankovními poplatky ve výši 13 tis. Kč.

15. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Zisk nebo ztráta z finančních operací dle druhu nástroje/transakce

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zisk/ztráta z devizové činnosti	2 394	12 730
z toho KR banka	-963	-480
z toho KR IA	3 357	5 320
z toho KR dluhových cenných nástrojů	-	7 890
Zisk/ztráta z přecenění poskytnutých úvěrů	-10 554	-13 193
Zisk/ztráta z vkladů	3 409	812
Celkem	-4 751	349

Čistý zisk nebo ztráta z FVTPL nástrojů

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Bankovní účty – cizoměnové (kurzové rozdíly) a investiční akcie	2 394	12 730
Úvěry a půjčky	-10 554	-13 193
Úroky z vkladů	3 409	812
Čistý zisk nebo ztráta z finančních nástrojů povinně oceněných ve FVTPL celkem	-4 751	349

16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Investiční část

tis. Kč	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021
Náklady na obhospodařování	-32 322	-31 019
Náklady na depozitáře	-768	-436
Náklady na audit	-458	-321
Náklady na účetnictví	-72	0
Náklady na administraci	-2 206	-2 189
Náklady na znalecké posudky	-536	-421
Právní a notářské služby	0	-42
Ostatní správní náklady	-248	-447
Celkem	-36 610	-34 875

Fond neměl v roce 2022 žádné zaměstnance.

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

C. Splatná daň z příjmů

Investiční část

tis. Kč	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-40 868	-34 268
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely (N nedaňové)	482 492	74 228
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely (V nedaňové)	-471 938	-44 799
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	-21 929	-4 838
Uplatnění daňové ztráty předchozích let	-21 929	0
Snížený základ daně	0	0
Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	0	0
Upravený základ daně po zaokrouhlení	0	-4 838
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0
Upřesnění daně z příjmů	0	0

Fondu nevznikla v roce 2022 daňová povinnost. Dosažený výsledek hospodaření se očistil o nedaňové náklady a výnosy, které souvisely s přeceněním poskytnutých půjček nejen vlastněným společností, z toho důvodu Fondu vznikla daňová ztráta.

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daňové pohledávky a závazky se skládají z následujících položek

Investiční část

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Z důvodu opatrnosti netvoří Fond k 31. 12. 2022 odloženou daňovou pohledávku k daňové ztrátě -21 929 tis. Kč.

18. GEOGRAFICKÉ OBLASTI

Investiční část

tis. Kč	Celkem k 31. 12. 2022	Celkem k 31. 12. 2021	Česká republika 31. 12. 2022	Česká republika 31. 12. 2021	Evropská unie 31.12.2022	Evropská unie 31.12.2021
Výnosy z vkladů	3 409	812	3 409	812	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	505	269	505	269	0	0
Náklady na poplatky a provize	-13	-11	-13	-10	0	-1
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-4 751	349	14 076	19 875	-18 827	-19 526
z toho z úvěrů	-10 554	-13 193	8 273	6 333	-18 827	-19 526
Správní náklady	-36 609	-34 875	-36 609	-34 875	0	0

19. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Transakce mezi spřízněnými osobami představují poskytnuté úvěry vlastněným společenstvem a transakce spojené s příplatky mimo základní kapitál těmto společenstvem. Tyto transakce jsou podrobně uvedeny v kapitole 5 přílohy účetní závěrky. K 31. 12. 2022 eviduje Fond celkovou pohledávku z titulu půjčky ve výši 817 197 tis. Kč.

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté úvěry	817 197	819 030
Příplatek mimo ZK	2 000	55 000

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Výnosy z přecenění půjček	471 938	44 799
Náklady z přecenění půjček	-482 493	-57 992

20. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů

Investiční a neinvestiční část

31. prosince 2022 (v tis. Kč)	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
AKTIVA					
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	73 837	0	0	0	73 837
Pohledávky za nebankovními subjekty	817 197	0	0	0	817 197
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 043 625	0	1 043 625
Ostatní aktiva	1 030	0	0	0	1 030
Finanční aktiva celkem	892 064	0	1 043 625	0	1 935 689
ZÁVAZKY					
Ostatní pasiva	221 364	0	0	0	221 364
Finanční závazky celkem	221 364	0	0	0	221 364

21. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Řízení rizik Fondu je prováděno na základě strategie řízení rizik, která definuje postupy pro identifikaci, měření, omezování a reporting rizik. Rizikový profil Fondu je definován statutem Fondu a vychází z investiční strategie a systému investičních limitů. Proces řízení rizik je součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému a probíhá nezávisle na činnosti portfolio managementu.

Fond je v rámci své činnosti vystaven zejména tržnímu riziku, úvěrovému riziku a riziku nedostatečné likvidity. Expozice vůči jednotlivým rizikům a metody řízení rizik jsou uvedeny níže.

Expozice a koncentrace rizik

Fond je v rámci skladby svého majetku vystaven zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota v tis. Kč	Koncentrace
Běžné účty	Úvěrové	Československá obchodní banka, a.s.	73 837	3,8 %
Běžné účty		Celkem	73 837	3,8 %
Obchodní podíly	Tržní	BHS Oregon House, s.r.o.	155 557	8,0 %
Obchodní podíly	Tržní	BHS Orchard s.r.o.	683 432	35,3 %
Obchodní podíly	Tržní	BHS Hamburk s.r.o.	107 860	5,6 %
Obchodní podíly	Tržní	BHS RE IV. s.r.o.	94 895	4,9 %
Obchodní podíly	Tržní	BHS Coworking s.r.o.	1 881	0,1 %
Obchodní podíly		Celkem	1 043 625	53,9 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	BHS Oregon House, s.r.o.	150 399	7,8 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	BHS Orchard s.r.o.	216 730	11,2 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	BHS Hamburk s.r.o.	121 303	6,3 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	BHS RE IV. s.r.o.	226 017	11,7 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	K reality plus spol. s r.o.	94 386	4,9 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	TUTAMEN SICAV, a.s.	8 362	0,4 %
Úvěry		Celkem	817 197	42,2 %
Ostatní pohledávky	Úvěrové	-	1 030	0,1 %
Celkový součet			1 935 689	100,00 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísluje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

K 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)	ČR	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami – splatné na požádání	73 837	73 837
Pohledávky za nebankovními subjekty	817 197	817 197
Účasti rozhodujícím vlivem	1 043 625	1 043 625
Ostatní aktiva	1 030	1 030
Celkem aktiva	1 935 689	1 935 689

K 31. prosinci 2021 (v tis. Kč)	ČR	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami – splatné na požádání	129 117	129 117
Pohledávky za nebankovními subjekty	819 030	819 030
Účasti rozhodujícím vlivem	795 080	795 080
Ostatní aktiva	1 588	1 588
Celkem aktiva	1 744 915	1 744 915

Členění cenných papírů podle sektorů cenného papíru

tis. Kč	2022		2021	
	dluhové	majetkové	dluhové	majetkové
Vydané nefinančními institucemi	0	0	0	0
Kótované na burze v ČR	0	0	0	0
Kótované na jiném trhu cenný papírů	0	0	0	0
Nekótované	0	1 043 625	0	795 080

Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Tržní riziko

Fond je vystaven tržnímu riziku v důsledku investic do majetkových účastí (nemovitostních společností), poskytnutých úvěrů a dalších aktiv. Tržní riziko představuje riziko ztráty, kterou může Fond realizovat v důsledku změny tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu, případně výnosů z těchto aktiv plynoucích. Součástí tržního rizika je cenové riziko, úrokové riziko a měnové riziko. U Fondu jsou v pravidelných intervalech prováděny zátěžové testy investic Fondu s cílem analyzovat schopnost Fondu nést ztráty z tržního rizika.

tis. Kč	2022	2021
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 043 625	795 080
Pohledávky za nebankovními subjekty	817 197	819 030

Cenové riziko je rizikem ztráty Fondu v důsledku pohybu tržních cen aktiv. Pokles tržních cen může Fondu způsobit významné ztráty, přičemž míra rizika se obecně odvíjí od volatility podkladových aktiv Fondu. Riziko je omezováno pečlivým výběrem aktiv do majetku Fondu a následně monitorováno s ohledem na aktuální tržní vývoj.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu Fondu.

Pokud je to možné, snaží se Fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Fond není schopen dosáhnout vyváženosti aktiv a pasiv, může s ohledem na svoji investiční strategii, aktuální tržní podmínky a očekávaný budoucí vývoj využít nástroje pro zajištění měnového rizika.

Měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn

K 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	66 234	7 603	73 837
Pohledávky za nebankovními subjekty	440 781	376 416	817 197
Účasti s rozhodujícím vlivem	911 470	132 155	1 043 625
Ostatní aktiva	1 030	0	1 030
Celkem aktiva	1 419 515	516 174	1 935 689
Ostatní pasiva	221 364	0	221 364
Vlastní kapitál – neinvestiční část	100	0	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	1 684 722	29 503	1 714 325
Celkem pasiva	1 906 186	29 503	1 935 689
Čistá devizová expozice	-486 671	486 671	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	-	4 866	-

K 31. prosinci 2021 (v tis. Kč)	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	116 835	12 382	129 217
Pohledávky za nebankovními subjekty	470 787	348 243	819 030
Účasti s rozhodujícím vlivem	795 080	0	795 080
Ostatní aktiva	1 588	0	1 588
Celkem aktiva	1 384 290	360 625	1 744 915
Ostatní pasiva	19 653	1 143	20 796
Vlastní kapitál – neinvestiční část	100	0	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	1 602 207	121 812	1 724 019
Celkem pasiva	1 621 960	122 955	1 744 915
Čistá devizová expozice	-237 670	237 670	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	2 376	0

Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko ztráty Fondu v důsledku pohybu aktuálních tržních úrokových sazeb, které mohou ovlivnit reálnou hodnotu aktiv v majetku Fondu či úrokových výnosů z těchto aktiv plynoucích. Míra ztrát Fondu z úrokového rizika je závislá na citlivosti aktiv Fondu na změnu tržních úrokových sazeb. Riziko je průběžně monitorováno a vyhodnocováno.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, nebo splatnosti.

K 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)	do 3 měsíců	od 3 měsíců do 1 roku	od 1 roku do 5 let	nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	73 837	0	0	0	0	73 837
Pohledávky za nebankovními subjekty	8 362	94 386	0	714 449	0	817 197
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 043 625	1 043 625
Ostatní aktiva	318	712	0	0	0	1 030
Celkem aktiva	82 517	95 098	0	714 449	1 043 625	1 935 689
Ostatní pasiva	221 364	0	0	0	0	221 364
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	0	0	0	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	1 714 225	1 714 225
Celkem pasiva	221 364	0	0	0	1 714 325	1 935 689
Gap	-138 847	95 098	0	714 449	-670 700	0
Kumulativní gap	-138 847	-43 749	-43 749	670 700	0	0

K 31. prosinci 2021 (v tis. Kč)	do 3 měsíců	od 3 měsíců do 1 roku	od 1 roku do 5 let	nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	129 217	0	0	0	0	129 217
Pohledávky za nebankovními subjekty	38 114	114 341	259 059	407 516	0	819 030
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	795 080	795 080
Ostatní aktiva	1 588	0	0	0	0	1 588
Celkem aktiva	168 919	114 341	259 059	407 516	795 080	1 744 915
Ostatní pasiva	20 796	0	0	0	0	20 796
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	0	0	0	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	1 724 019	1 724 019
Celkem pasiva	20 796	0	0	0	1 724 119	1 744 915
Gap	148 123	114 341	259 059	407 516	-929 039	0
Kumulativní gap	148 123	262 464	521 523	929 039	0	0

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty Fondu, pokud klient nebo protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Fond je tomuto riziku vystaven primárně z poskytnutých úvěrů a zápůjček, pohledávek za bankami, kde má Fond uloženy peněžní prostředky, a ostatních pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno prověřováním bonity dlužníků před vznikem úvěrového vztahu a následným monitoringem. Pro omezení rizika mohou být využívány zajišťovací nástroje, jako jsou zástavní práva, ručitelská prohlášení, směnky atd.

V případě, že Fond poskytuje úvěr společnosti, ve které vlastní rozhodující podíl umožňující Fondu kontrolovat tuto společnost, nemusí být poskytnutý úvěr zajišťován standardními zajišťovacími nástroji, které jsou běžné u úvěrových vztahů mezi třetími, nepropojenými osobami.

tis. Kč	2022	2021
Pohledávky za bankami a druž. záložnami – splatné na požádání	73 837	129 217
Pohledávky za nebankovními subjekty	817 197	819 030
Ostatní pohledávky	1 030	1 588

Riziko nedostatečné likvidity

Fond je v rámci své činnosti vystaven riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že nebude schopen uhradit své závazky v okamžik, kdy se stanou splatnými. Součástí tohoto rizika je riziko, že nebude možné s ohledem na tržní podmínky realizovat prodej aktiv z majetku Fondu v požadovaném termínu, případně pouze za cenu ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu. Současně je sledována vzájemná vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Fond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

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

Zbytková doba splatnosti majetku a dluhů Fondu

K 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)	do 3 měsíců	od 3 měsíců do 1 roku	od 1 roku do 5 let	nad 5 let	Bez specifik	Celkem
Pohledávky za bankami	73 837	0	0	0	0	73 837
Pohledávky za nebankovními subjekty	8 362	94 386	0	714 449	0	817 197
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 043 625	1 043 625
Ostatní aktiva	318	712	0	0	0	1 030
Celkem aktiva	82 517	95 098	0	714 449	1 043 625	1 935 689
Ostatní pasiva	221 364	0	0	0	0	221 364
Vlastní kapitál – neinvestiční činnost	0	0	0	0	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0		0	0	1 714 225	1 714 225
Celkem pasiva	221 364	0	0	0	1 714 325	1 935 689
Gap	-138 847	95 098	0	714 449	-670 700	0
Kumulativní gap	-138 847	-43 749	-43 749	670 700	0	0

K 31. prosinci 2021 (v tis. Kč)	do 3 měsíců	od 3 měsíců do 1 roku	od 1 roku do 5 let	nad 5 let	Bez specifika	Celkem
Pohledávky za bankami	129 217	0	0	0	0	129 217
Pohledávky za nebankovními subjekty	38 114	114 341	259 059	407 516	0	819 030
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	795 080	795 080
Ostatní aktiva	1 588	0	0	0	0	1 588
Celkem aktiva	168 919	114 341	259 059	407 516	795 080	1 744 915
Ostatní pasiva	20 796	0	0	0	0	20 796
Vlastní kapitál – neinvestiční činnost	0	0	0	0	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	1 724 019	1 724 019
Celkem pasiva	20 796	0	0	0	1 724 119	1 744 915
Gap	148 123	114 341	259 059	407 516	-929 039	0
Kumulativní gap	148 123	262 464	521 523	929 039	0	0

Riziko protistrany

Riziko protistrany představuje riziko, že protistrana nedostojí svým závazkům vyplývajícím z uzavřených smluv či jiných ujednání, zejména že nebude schopna dodat aktiva, služby či jiná plnění. Součástí rizika protistrany je i riziko spojené s vypořádáním transakcí Fondu, kdy hrozí riziko, že díky selhání protistrany obchodu vypořádání neproběhne dle očekávání. Součástí řízení rizika je prověřování protistran před realizací obchodu a využíváním nástrojů pro eliminaci tohoto rizika (např. advokátní úschovy).

Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty v důsledku nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele Fondu. Cílem obhospodařovatele v rámci procesu řízení rizik je minimalizace tohoto rizika. Riziko je omežováno nastaveným systémem vnitřních předpisů, který definuje závazné postupy pro výkon činností pracovníků obhospodařovatele, a dalšími opatřeními pro minimalizaci rizika. Operační rizika, kterým je obhospodařovatel vystaven, podléhají pravidelnému monitoringu a vyhodnocení.

Politické riziko

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invází vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Hodnota aktiv Fondu může být negativně ovlivněna důsledky vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací (zvýšená volatilita cen aktiv na trzích, vč. měnových kurzů, další zvýšení inflace, omezení exportu v důsledku restrikcí uvalených na Ruskou Federaci).

22. REÁLNÁ HODNOTA

i) Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- substanční metoda ocenění podniků (samostatné ocenění majetkových složek a závazků)
- výnosová metoda ocenění nemovitostí (diskontování peněžních toků z pronájmu)
- reziduální metoda ocenění developerských projektů (rozdíl mezi potencionální prodejní cenou a náklady výstavby).

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- úvěrové marže (credit spreads),
- rizikové přírůstky
- výše nájemného
- míra obsazenosti nemovitostí
- reálná hodnota závazků z LCGT
- náklady výstavby
- budoucí ceny nemovitostí

j) Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;

- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

k) Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

l) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

v tis. Kč	31. 12. 2022		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	73 737	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	817 197
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 043 625
Ostatní finanční aktiva	0	1 030	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	0	221 364	0

v tis. Kč	31. 12. 2021		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	129 217	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	819 030
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	795 080
Ostatní finanční aktiva	0	1 588	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	0	20 796	0

m) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2021 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

n) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Účasti s podstatným vlivem a Účasti s rozhodujícím vlivem

Hodnota majetkových účastí na společnostech je stanovena substanční metodou ocenění. Reálná hodnota se získá jako součet hodnot majetku, od něhož se odečte hodnota závazků. Substanční hodnota společnosti je souhrnem relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek společnosti. Tyto složky jsou oceňovány na reálnou hodnotu. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Ostatní aktiva a ostatní finanční závazky

V případě ostatních aktiv/pasiv se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

o) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice	Reálná hodnota k 31.12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Investice do majetkového podílu (100 %) BHS Oregon House	2022:155,6 mil. Kč 2021: 157,2 mil. Kč	Substanční metoda	Tržní nájemné Tržní požadovaný výnos z nemovitosti	2022: 12,75 eur/měsíc 2021: 12,25 eur/měsíc 2022: 7,07 % 2021:6,88 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - tržní nájemné zvýšilo - tržní požadovaný výnos z nemovitosti snížil
Investice do majetkového podílu (100 %) BHS Orchard	2022: 683,4 mil. Kč 2021: 529,8 mil. Kč	Substanční metoda	Tržní nájemné Tržní požadovaný výnos z nemovitosti	2022: 293 Kč/měsíc 2021: 10,26 eur/měsíc 2022:6,84 % 2021:5,50 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - tržní nájemné zvýšilo - tržní požadovaný výnos z nemovitosti snížil
Investice do majetkového podílu (100 %) BHS Hamburk	2022: 107,9 mil. Kč 2021: 86,3 mil. Kč	Substanční metoda	Tržní nájemné Tržní požadovaný výnos z nemovitosti	2022: 325 eur/měsíc 2021: 305 Kč/měsíc 2022: 6,51 % 2021:6,22 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - tržní nájemné zvýšilo - tržní požadovaný výnos z nemovitosti snížil
Investice do majetkového podílu (100 %) BHS RE IV	2022: 94,9 mil. Kč 2021: 21,8 mil. Kč	Substanční metoda	Tržní nájemné Tržní požadovaný výnos z nemovitosti Stavební náklady	2022: 4,08 eur/měsíc 2021: 3,7-3,85 eur/měsíc 2022:5,75 % 2021:- 2022:33,6 mil. eur 2021:65 mil. eur	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - tržní nájemné zvýšilo - tržní požadovaný výnos z nemovitosti snížil - stavební náklady snížily
Investice do majetkového podílu (100 %) BHS REF Finance	2022: 1,9 mil. Kč 2021: 0 mil. Kč	Substanční metoda	Majetek Závazky	2022:1,9 mil. Kč 2021:- 2022: 13 tis. Kč 2021:-	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - hodnota majetku zvýšila - hodnota závazků snížila
Investice do	2022: 150,4 mil. Kč	Diskontování očekávaných	Diskontní míra	2022: 8,35 % 2021: 7,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila,

zápůjčky společnosti BHS Oregon House	2021: 170,9 mil. Kč	budoucích peněžních toků souvisejících zá půjčkou současnou hodnotu				kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zá půjčky společnosti BHS Orchard	2022: 216,7 mil. Kč 2021: 228,9 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zá půjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2022:12,65 % 2021: 7,82 %		Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zá půjčky společnosti BHS Hamburk	2022: 121,3 mil. Kč 2021: 134,7 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zá půjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2022:12,65 % 2021: 7,82 %		Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zá půjčky společnosti BHS RE IV	2022: 226,0 mil. Kč 2021: 196,9 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zá půjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2022:8,35 % 2021: 7,0 %		Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zá půjčky společnosti K reality	2022: 94,4 mil. Kč 2021: 87,7 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zá půjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2022: 8,0 % 2021: 8,0 %		Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zá půjčky společnosti TUTAMEN	2022: 8,4 mil. Kč 2021: - mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zá půjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2022: 6 % 2021: -		Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila

p) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na čistou hodnotu aktiv náležejících držitelům investičních akcií:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Investice do majetkového podílu BHS Oregon House (100 %)	Snížení požadovaného tržního výnosu z nemovitosti o půl procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 33,9 % Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 16,5 %	Zvýšení požadovaného tržního výnosu o půl procentního bodu by vedl k poklesu hodnoty o 29,5 % Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k poklesu hodnoty o 16,6 %
Investice do majetkového podílu BHS Orchard (100 %)	Snížení požadovaného tržního výnosu z nemovitosti o čtvrt procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 8,8 % Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 9,4 %	Zvýšení požadovaného tržního výnosu o čtvrt procentního bodu by vedl k poklesu hodnoty o 8,1 % Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k poklesu hodnoty o 9,4 %
Investice do majetkového podílu BHS Hamburk (100 %)	Snížení požadovaného tržního výnosu z nemovitosti o půl procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 37,9 % Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 16,0 %	Zvýšení požadovaného tržního výnosu o půl procentního bodu by vedl k poklesu hodnoty o 32,5 % Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k poklesu hodnoty o 16,0 %
Investice do majetkového podílu BHS RE IV (100 %)	Snížení požadovaného tržního výnosu z nemovitosti o půl procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 3,6 % Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 7,4 % Snížení stavebních nákladů výstavby o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 4,6 %	Zvýšení požadovaného tržního výnosu o půl procentního bodu by vedl k poklesu hodnoty o 3,1 % Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k poklesu hodnoty o 7,4 % Zvýšení stavebních nákladů výstavby o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 4,6 %
Investice do zápůjčky společnosti BHS Oregon House	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 4,6 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 4,4 %
Investice do zápůjčky společnosti BHS Orchard	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 6,8 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 6,2 %
Investice do zápůjčky společnosti BHS Hamburk	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 7,9 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 7,2 %
Investice do zápůjčky společnosti BHS RE IV	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 7,9 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 7,2 %
Investice do zápůjčky společnosti K reality	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 1 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 0,3 %
Investice do zápůjčky společnosti TUTAMEN	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 0,2 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 0,3 %

23. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Rok 2022 byl poznamenán zejména dozvuky pandemie COVID-19 a vojenským konfliktem na Ukrajině, který vypukl 24. 2. 2022.

COVID-19

Na začátku roku 2022 byla veškerá pozornost soustředěna na pandemii viru COVID-19, zejména na vývoj nových variant s potenciálem vyšší nakažlivosti. Nejkritičtější měsícem z pohledu počtu nakažených byl únor, po kterém však přišel návrat k normálu, a kromě menší vlny v červenci pandemie zcela ustoupila. V návaznosti na tento vývoj došlo také ke zrušení plošných opatření, které v předchozích letech negativně působily na ekonomický vývoj ve vybraných odvětvích (opatřeními byly nejvíce zasaženy zejména odvětví maloobchodu, sportu, kultury, stravování a cestovního ruchu).

Válečný konflikt na Ukrajině

Dne 24. 2. 2022 došlo k zahájení Ruské agrese vůči Ukrajině. Přímým důsledkem rozpoutání konfliktu jsou kromě ztrát na životech také podstatné ekonomické ztráty, které dopadají nejen na Ukrajinu a Rusko, ale také na mnoho dalších ekonomik po celém světě. Mezi přímé dopady patří znehodnocení přímých zahraničních investic na Ukrajině či v Rusku, mezi nepřímé dopady patří narušení obchodu s komoditami a dodavatelských řetězců a zasažení dalších odvětví (např. cestovní ruch). Ruská agrese si vynutila řadu dosud bezprecedentních sankcí, zejména od USA a Evropy, které však ekonomicky nepoškozují pouze Rusko, ale také Evropu. V důsledku sankcí došlo k pádu banky Sberbank a mnoho západních firem v důsledku invaze ruský trh opustilo, což se však neobešlo beze ztrát. Evropa je zároveň silně závislá na dovozu komodit z Ruska, vypuknutí konfliktu tak kromě poklesu akciových trhů vyvolalo růst cen energetických komodit (uhlí, ropy, topného oleje a zemního plynu), zároveň došlo k narušení exportu potravinářských komodit (pšenice, kukuřice, ječmen a slunečnicový olej), které směřují zejména do Afriky, a základních složek hnojiv (čpavek, draslík). Růst cen se v Evropě přímo promítl do růstu inflace a zpomalení hospodářského růstu v důsledku nižší spotřeby (především vyšší ceny energií se promítly do snížení kupní síly domácností). Evropa ve snaze omezit závislost na Rusku začala pracovat na získání alternativních zdrojů komodit (zejména zemního plynu). Celkové dopady války na Ukrajině lze jen těžko odhadovat. Uklidnění situace a pokles cen komodit by mohl vést ke snížení inflačních tlaků, nižší inflace by pak umožnila centrálním bankám snížit úrokové sazby a podpořit hospodářský růst. Riziko pro budoucí vývoj představuje rozšíření konfliktu a případné odvetné kroky ze strany Ruska v důsledku sankcí a podpory Ukrajiny dodávkami zbraní. Otázkou také je, jak k Ruské agresi budou z dlouhodobého hlediska stavět další významné ekonomiky – Čína a Indie, které doposud zastávaly spíše neutrální stanovisko.

Hodnota aktiv Fondu může být negativně ovlivněna důsledky vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací popsanou výše. Fond však nevlastní žádná aktiva a nemá žádné závazky, výnosy ani náklady, které by byly přímo ovlivněny válečným konfliktem. Fond tak neočekává, že by na něj měl válečný konflikt dopad.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření a válečného konfliktu byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Následné události:

Na začátku roku 2023 došlo k obecnému zlepšení nálady na finančních trzích, což se projevilo růstem cen rizikovějších aktiv a poklesem výnosů dluhopisů. Česká národní banka nepřistoupila k dalšímu zvyšování úrokových sazeb a s ohledem na postupné zvolňování dynamiky inflace se je očekáváno jejich postupné snižování v druhé polovině roku 2023. Ceny elektřiny a plynu na burzách zaznamenaly pokles na úroveň před začátkem války na Ukrajině, což by se mělo pozitivně propast do cen pro koncové spotřebitele a zároveň by mělo dojít ke snížení inflačních tlaků. Pozitivní vývoj zaznamenala také Česká koruna, která na začátku roku posilovala k většině světových měn. V březnu 2023 došlo během jednoho týdne k pádu tří amerických bank – Silvergate Bank, Silicon Valley Bank a Signature Bank. Jednalo se o banky zaměřené na oblast kryptoměn a startupů. Navzdory rychlé reakci FEDu, který slíbil garanci vkladů v plné výši, došlo v důsledku nervozity k propadu trhů (zejména bankovních titulů), a to jak v USA, tak i v Evropě. Nervozita investorů a negativní zprávy pak prohloubily problémy Credit Suisse, což vedlo švýcarskou vládu k nucenému spojení Credit Suisse s UBS, aby předešla větším škodám v případě jejího pádu. Za přispění zástupců ECB a také ČNB se podařilo nervozitu do značné míry rozptýlit, což následně vedlo ke stabilizaci trhů. Primárním rizikem nadále zůstává válečný konflikt na Ukrajině, který může výrazně zahýbat s cenami aktiv a komodit a zároveň podkopat snahy centrálních bank o snížení inflace zpět k inflačním cílům.

Kromě výše uvedeného nejsou vedení Fondu známy jiné významné události, které by měly vliv na účetní závěrku k 31. 12. 2022.

V Praze dne 30. 4. 2023



BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

Versute investiční společnost, a.s.

Předseda správní rady

[Ing. Luděk Palata](#)

pověřený zmocněnec

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31.12.2022
společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům a správní radě společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. se
sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 055 04 643

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 01.01.2022 do 31.12.2022, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 01.01.2022 do 31.12.2022 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. k 31.12.2022, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

Správní rada společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo

v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol správní rady.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v nepřetržitém trvání. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v nepřetržitém trvání vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě pokračovat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Hradci Králové dne 30.04.2023

Kreston Audit FIN, s.r.o.

Horova 1767/26, 500 02 Hradec Králové

Ev. č. opr. KA ČR 011

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

Ev. č. opr. KA ČR 1277



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztráty
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy

