

# Výroční zpráva

2023

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.

# OBSAH

Čestné prohlášení .....	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí .....	5
Profil Fondu a skupiny .....	10
Zpráva o vztazích .....	21
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2023.....	25
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023 .....	28
Zpráva auditora .....	64

**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
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
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. 2023 do 31. 12. 2023
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, vyhlášena 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 30. 4. 2024



---

**BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.**

Versute investiční společnost, a.s.

Předseda správní rady

[Ing. Luděk Palata](#)

pověřený zmocněnec

# Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

<b>Fond</b>	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
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

## 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 2023 pokračoval ve svém vytyčeném cíli zhodnocovat finanční prostředky investorů prostřednictvím investic do komerčních nemovitostí a následně prostřednictvím nemovitostních obchodních společností na jejich správu, údržbu a pronájem.



Kategorie: Kancelářská budova kategorie A  
Lokalita: Praha Zličín  
Rok akvizice: 2018  
Kancelářská plocha: 14 500 m<sup>2</sup>  
Parkovací místa: 330  
Společnost: BHS Oregon House, s.r.o., IČO 018 46 612

### OREGON HOUSE

PRAHA, LEDEN 2018



Kategorie: čtyři kancelářské budovy kategorie A  
Lokalita: Ostrava  
Rok akvizice: 2018  
Kancelářská plocha: 34 000 m<sup>2</sup>  
Parkovací místa: 630  
Společnost: BHS Orchard s.r.o., IČO 067 18 531

## THE ORCHARD

OSTRAVA, PROSINEC 2018



Kategorie: Kancelářská budova kategorie A  
Lokalita: Plzeň, Východní Předměstí  
Rok akvizice: 2020  
Kancelářská plocha: 7 000 m<sup>2</sup>  
Obchodní plocha: 750 m<sup>2</sup>  
Parkovací místa: 88  
Společnost: BHS Hamburk s.r.o., IČO 087 14 754

## Hamburk Business Center

PLZEŇ, ČERVEN 2020



Kategorie: Moderní logistický park  
Lokalita: Plavecký Štvrtok, Slovenská republika  
Rok akvizice: 2021  
Logistická plocha: 19 000 m<sup>2</sup>  
Potenciální logistické plochy: 69 000 m<sup>2</sup>  
Společnost: Panattoni Park Bratislava North s.r.o., IČO 53 386 353

## Bratislava North

BRATISLAVA, ČERVEN 2021

V portfoliu Fondu v průběhu roku 2023 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 Štvrtoku. Oregon je kancelářská budova, která nabízí přibližně 14.500 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch a 330 parkovacích míst. Oregon House se nachází v přímo u stanice metra v těsné blízkosti Metropole Zličín. Předností této budovy je perfektní dostupnost směrem na letiště a do Německa. 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 a mateřskou školku. The Orchard je projekt s cca 34.000 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch a 640 parkovacími místy. V rámci Orchardu je i část kanceláří, která umožňuje získávat i nájemníky s požadavkem na pronájem méně než 100 m<sup>2</sup> kanceláří a větší časovou flexibilitu. Tuto část v průběhu roku využívaly primárně 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 m<sup>2</sup> 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 Partk 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 vybudovány a pronajaty první dvě haly o výměře cca 12.000 m<sup>2</sup> a 6.000 m<sup>2</sup>. Na první dvě haly bylo již využito i bankovní financování. V průběhu roku 2023 začala výstavba části třetí haly. Ve výstavbě bylo ke konci roku 2023 téměř 25.000 m<sup>2</sup> skladovacích a kancelářských ploch, když budoucí nájemní smlouva je uzavřena na více než 18.500 m<sup>2</sup> ploch. Tyto prostory by měly být předány nájemníkovi na konci třetího čtvrtletí roku 2024. U nepronajatých ploch probíhají prezentace a nabídky potenciálním nájemníkům.

Všechny nemovitosti spadající pod Fond jsou stále udržovány v perfektním technickém stavu a je dbáno na maximální komfort a spokojenost nájemníků.

### 1.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

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

Protože Fond 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 Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 26 031 tis. Kč před zdaněním (2022: -40 868 Kč). Zisk je tvořen zejména výnosy z přecenění poskytnutých úvěrů a na nákladové straně ovlivněn správními náklady.

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

Hospodaření společností, v nichž má Fond majetkové účasti, skončilo v Účetním období následovně: společností BHS Oregon House s. r. o. - ztráta -2 251 tis. Kč (2022: zisk 3 602 tis. Kč), BHS Hamburk s. r. o. – ztráta -10 911 tis. Kč (2022: ztráta -2 374 tis. Kč), BHS Orchard s. r. o. – ztráta -39 346 tis. Kč (2022: zisk 49 350 tis. Kč), BHS RE IV s. r. o. - ztráta -2 552 tis. Kč (2022: zisk 1 918 tis. Kč), BHS REF Finance, s.r.o. (dříve BHS Coworking s. r. o.) - ztráta -614 tis. Kč (2022: ztráta -112 tis. Kč). U projektu BHS Oregon, který je vlastněn společností BHS Oregon House byly v průběhu roku prodlouženy nájemní smlouvy na více než třetině pronajímaných kancelářských ploch, což bude mít v následujících letech pozitivní dopad na budoucí stabilitu příjmů budovy. Zároveň jsou u všech nájemních vztahů aplikovány inflační doložky, které budou pozitivně působit na příjem společnosti U významné většiny nájemních ploch je u nájemních smluv datum expirace až po roce 2027.

U nemovitosti The Orchard, která je vlastněna společností BHS Orchard se v průběhu roku 2023 podařilo zahájit nové nájmy a přesmlouvat stávající nájemní smlouvy na více než 16.500 m<sup>2</sup> kancelářských ploch a zároveň se tak povedlo významně prodloužit ukazatel WAULB, který byl k 31.12.2023 přes 40 měsíců. Tyto nové a prodlužované smlouvy mají v naprosté většině případů expiraci nejdříve v roce 2028.

U nemovitosti Hamburk Business Center, která je vlastněna společností BHS Hamburk se podařilo v roce 2023 kompletně doobsadit veškeré kancelářské prostory, což pro společnost znamená jistotu příjmů na následující období a minimalizaci budoucích nákladů souvisejících se získáváním nových nájemníků. S ohledem na skutečnost, že se jedná o

téměř novou kancelářskou budovu, pak lze v následujících letech očekávat i minimální investice do kapitálových nákladů.

Společnost BHS RE IV. prostřednictvím svého podílu ve společnosti Panattoni Park Bratislava North pokračovala v developementu logistického areálu v Plaveckém Štvtoku, kde byla zahájena výstavba třetí haly, pro kterou je v současné době podepsána budoucí nájemní smlouva s významným nájemníkem z oblasti automotive. Více než 18.500 m<sup>2</sup> nájemních ploch tak bude předáno novému nájemníkovi ve 3. čtvrtletí roku 2024, co bude představovat významný posun v developementu celého areálu. První dvě haly postavené v předchozím období jsou pronajaty společností ze skupiny Ikea.

## 1.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia investiční části Fondu meziročně klesla o 2,08 % (tj. o 40 309 tis. Kč). K poklesu aktiv došlo u pohledávek za bankami, které se meziročně snížily o 91,78 % (tj. o 67 769 tis. Kč), především z důvodu výplat zpětných odkupů a financování provozní činnosti Fondu. Hodnoty pohledávek za nebankovními subjekty se zvýšily o 1,79 % (tj. o 14 597 tis. Kč). Hodnoty účastí s rozhodujícím se zvýšily o 1,32 % (tj. 13 797 tis. Kč) a u ostatních aktiv došlo k meziročnímu poklesu o 90,68 % (tj. o 934 tis. Kč.)

Portfolio investiční části Fondu je financováno z 94,56 % fondovým kapitálem Fondu. Z 5,44 % je majetek Fondu kryt cizími zdroji krátkodobé povahy, a to ostatními pasivy ve výši 38 595 tis. Kč a závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 64 459 tis. Kč (100 % cizích zdrojů). Ostatní pasiva představují zejména závazky vůči investorům z dosud nevyemitovaných investičních akcií a vypořádání zpětných odkupů a závazky z obchodních vztahů. Závazky vůči nebankovním subjektům tvoří přijaté úvěry.

### AKTIVA

Investiční část Fondu vykázala v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 1 895 280 tis. Kč. Ta jsou tvořena především účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 1 057 422 tis. Kč, poskytnutými úvěry a půjčkami v hodnotě 831 794 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 5 968 tis. Kč a ostatními aktivy v hodnotě 96 tis. Kč.

#### Struktura aktiv v procentech (%):

	31. prosinec 2023	31. prosinec 2022
Pohledávky za bankami	0,32	3,81
Pohledávky za nebankovními subjekty	43,88	42,22
Účasti s rozhodujícím vlivem	55,79	53,92
Ostatní aktiva	0,01	0,05

### PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu ve výši 1 895 380 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv náležející držitelům investičních akcií Fondu ve výši 1 792 226 tis. Kč. Dále pak ostatními pasivy, které obsahují závazky z upsání/odkupu investičních akcií, dohadné účty a jiné závazky v celkové výši 38 595 tis. Kč a zbývající částí jsou závazky vůči nebankovním subjektům, které tvoří přeceněné jistiny úvěrů s úroky v hodnotě 64 459 tis. Kč.



*Struktura pasiv v procentech (%):*

Struktura pasiv v %	31. prosinec 2023	31. prosinec 2022
Ostatní pasiva	2,04	11,44
Fondový kapitál	94,56	88,56
Závazky vůči nebankovním subjektům	3,40	0,00

### 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

Fond se bude v roce 2024 věnovat i nadále komunikaci se stávajícími investory a bude oslovovat i investory nové. Fond bude podnikat v průběhu roku 2024 další kroky k diverzifikaci zdrojů financování, tak aby měl možnost v následujícím období rozšířit portfolio svých investic. Jedním ze zdrojů financování Fondu bude od roku 2024 financování od 100% dceřiné společnosti BHS REF Finance s.r.o. BHS REF Finance s.r.o. byl v roce 2023 schválen dluhopisový program. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 začal Fond pracovat na jedné investiční příležitosti z oblasti logistiky, u které Fond očekává uzavření a její realizaci v průběhu 1. pololetí roku 2024. Tato investiční příležitost je opět v oblasti logistiky, když se jedná o již postavenou, plně pronajatou logistickou halu v Polsku.

V Praze dne 30. 4. 2023

# Profil Fondu a skupiny

## 3. 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:	Versute investiční společnost, a.s.
ADMINISTRÁTOR FONDU:	Versute 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
Fondový kapitál – investiční část	1 792 226 tis. Kč
Fondový kapitál – neinvestiční část	100 tis. Kč
Celková aktiva – investiční část	1 895 280 tis. Kč

Třída akcií	Počet investičních akcií	Fondový kapitál na akcii
PI CZK	934 377 ks	1 342,4586 CZK
PI EUR	37 184 ks	52,3566 EUR
FI CZK	13 814 ks	1 484,4210 CZK
FI EUR	0 ks	0
B	0 ks	0
C	346 780 ks	1 222,4713 CZK
Z	106 ks	427 301,1733 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, Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 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 Versute IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond.

#### ZAPISOVANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapísaný 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**)

346 780 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy C**)

13 814 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**)

934 377 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy PI CZK**)

37 184 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: [Versute investiční společnost, a.s.](#) (od 1. 1. 2023)  
IČO: 087 87 131  
Sídlo: Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1, PSČ 110 00

Zastoupení právnické osoby: [Ing. Luděk Palata](#), pověřený zmocněnec (od 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.

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

Během účetního období 2023 došlo k zápisu níže uvedených skutečností:

- Fond

##### Správní rada:

Dne 18. 1. 2023 byl vymazán předseda správní rady: AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558, Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00, den zániku funkce a členství 1. 1. 2023. Při výkonu funkce zastupuje: Ing. Michal Kusák, Ph.D.

Dne 18. 1. 2023 byl zapsán člen správní rady: Versute investiční společnost, a.s., IČO: 087 87 131, Legerova 578/70, Vinohrady, 120 00 Praha 2, den vzniku členství 1. 1. 2023. Při výkonu funkce zastupuje: Ing. Luděk Palata.

##### Sídlo člena správní rady:

Dne 28. 7. 2023 bylo vymazáno sídlo člena správní rady: Versute investiční společnost, a.s., IČO: 087 87 131, Legerova 578/70, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Dne 28. 7. 2023 bylo zapsáno sídlo člena správní rady: Versute investiční společnost, a.s., IČO: 087 87 131, Masarykovo nábřeží 246/12, Nové Město, 110 00 Praha 1.

##### Jediný akcionář:

Dne 31. 8. 2023 došlo k zápisu jediného akcionáře: VERSUTE HOLDING a.s., IČO: 078 81 835, Masarykovo nábřeží 246/12, Nové Město, 110 00 Praha 1.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond Versute IS.

Versute IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2022/051008/CNB/570 ze dne 25. 5. 2022, jež nabylo právní moci dne 10. 6. 2022. Versute IS je na základě aktuálně platného povolení: *přesáhnout rozhodný limit, obhospodařovat*: speciální fondy, zahraniční investiční fondy srovnatelné se speciálním fondem, fondy kvalifikovaných investorů s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání, zahraniční investiční fondy srovnatelné s fondem kvalifikovaných investorů, s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání a *provádět administraci*: speciálních fondů, zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem, fondů kvalifikovaných investorů, jejichž obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání, zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů, jejichž obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit, s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání.

Versute 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 vydávanou 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

**Bohumil Pavlica**

narozen: 1975

vzdělání: Univerzita J. A. Komenského

Bohumil Pavlica je zaměstnán ve společnosti Versute IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2022. Před příchodem do Versute IS pracoval 18 let ve společnosti BH Securities a.s. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech IPB, a.s., ČSOB, a.s. a Patria Finance, a.s.

#### Portfolio manažer

**Martin Hejda**

narozen: 1977

vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze

Martin Hejda nastoupil do společnosti Versute IS na pozici portfolio manažer v roce 2023. Před příchodem do Versute IS byl zaměstnán 2 roky ve společnosti BH Securities a.s. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné jako nezávislý konzultant pro energetiku a jako zaměstnanec ve společnostech Foxconn DRC, Atos IT Solutions and Services a IBM.

## 6. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

<b>Obchodní firma:</b>	<b>Československá obchodní banka, a.s.</b>	(od 31. 10. 2018)
<b>Sídlo:</b>	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5	
<b>IČO:</b>	000 01 350	

## 7. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

## 8. 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.

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

Versute 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.

## 10. 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.

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

Majetek Investiční části Fondu je ke Dni ocenění tvořen účastmi v obchodních společnostech s rozhodujícím vlivem v reálné hodnotě ve výši 1 057 422 tis. Kč a poskytnutými úvěry v celkové výši 831 794 tis. Kč.

Obchodní podíly ve společnosti	Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (Kč)
BHS Oregon House, s.r.o.	211 024 000
BHS Orchard s.r.o.	579 401 000
BHS Hamburk s.r.o.	103 976 000
BHS RE IV. s.r.o.	161 754 000
BHS REF Finance s.r.o. (dříve BHS Coworking s.r.o.)	1 267 000

Poskytnuté úvěry	Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (Kč)
Poskytnutý úvěr BHS Oregon House s.r.o.	108 488 602
Poskytnutý úvěr BHS Orchard s.r.o.	201 342 377
Poskytnutý úvěr BHS Hamburk s.r.o.	124 453 148
Poskytnutý úvěr BHS RE IV. s.r.o.	295 599 466
Poskytnutý úvěr K reality plus, spol. s r.o.	101 910 000

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

## 12. 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

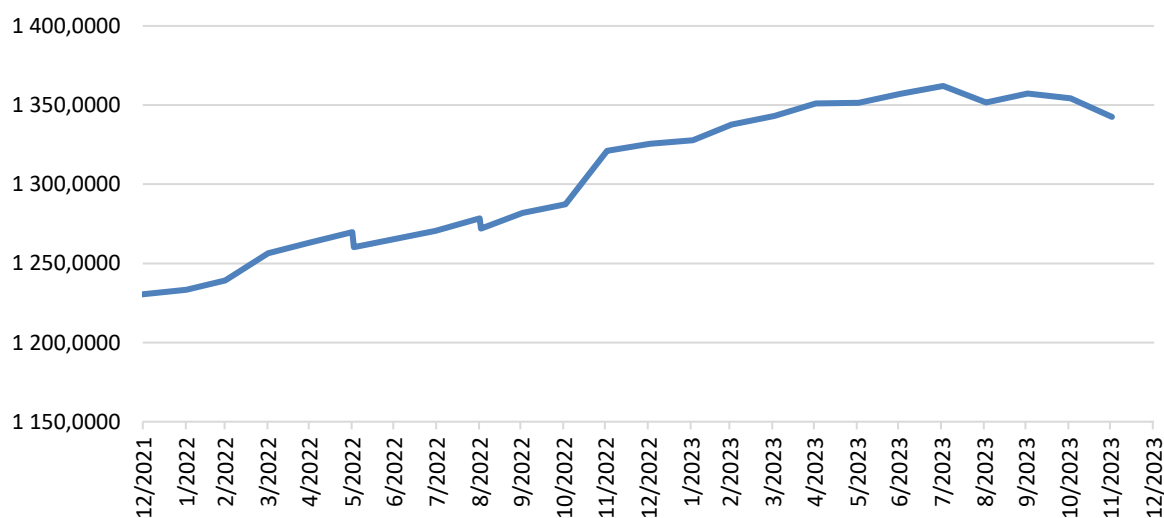
Fond neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů.

## 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2023	31. 12. 2022	31. 12. 2021
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):	1 792 226 220	1 714 225 136	1 724 019 283
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	934 377	993 190	1 010 570
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	83 512	50 436	78 770
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	142 325	67 816	59 485
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1 342,4586	1 321,1254	1 227,8204

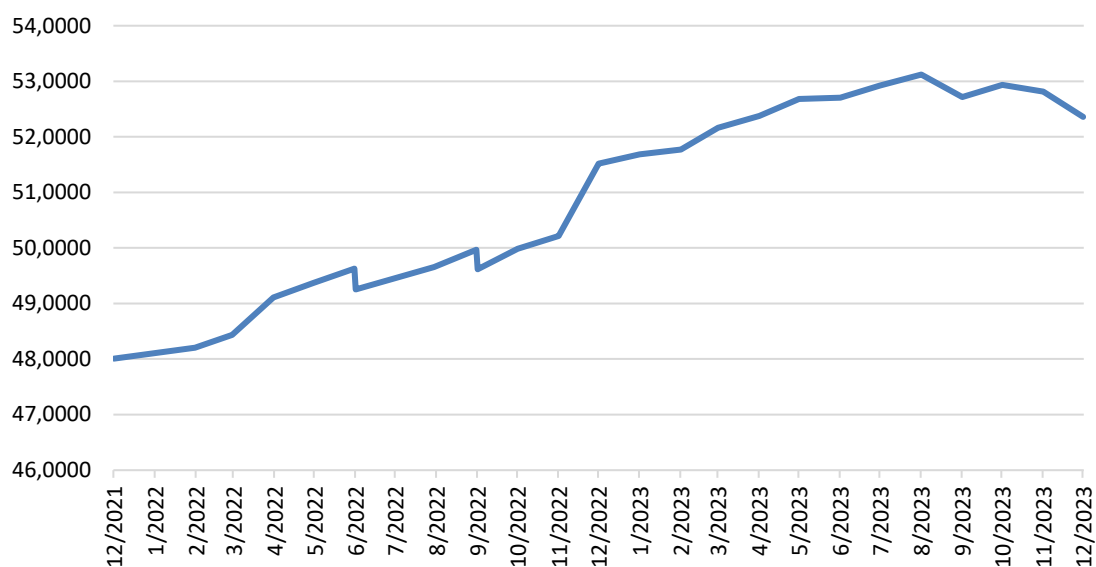
Počet emitovaných investičních akcií tř. PI EUR v oběhu ke konci Účetního období (ks):	37 184	23 749	22 759
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	13 435	4 990	4 699
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	0	4 000	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (EUR):	52,3566	51,5155	48,0082
Počet emitovaných investičních akcií tř. FI CZK v oběhu ke konci Účetního období (ks):	13 814	23 217	44 855
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	812
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	9 403	21 638	2 072
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1 484,4210	1 444,5553	1 298,2364
Počet emitovaných investičních akcií tř. FI EUR v oběhu ke konci Účetního období (ks):	0	0	81 081
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	0	81 081	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (EUR):	-	-	46,9568
Počet emitovaných investičních akcií tř. Z v oběhu ke konci Účetního období (ks):	106	106	268
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	0	162	732
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	427 301,1733	349 047,9849	116 698,1293
Počet emitovaných investičních akcií tř. C v oběhu ke konci Účetního období (ks):	346 780	252 523	246 506
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	94 257	6 017	19 289
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1 222,4713	1 196,1518	1 103,0208

### Fondový kapitál na investiční akcii - třída PI CZK

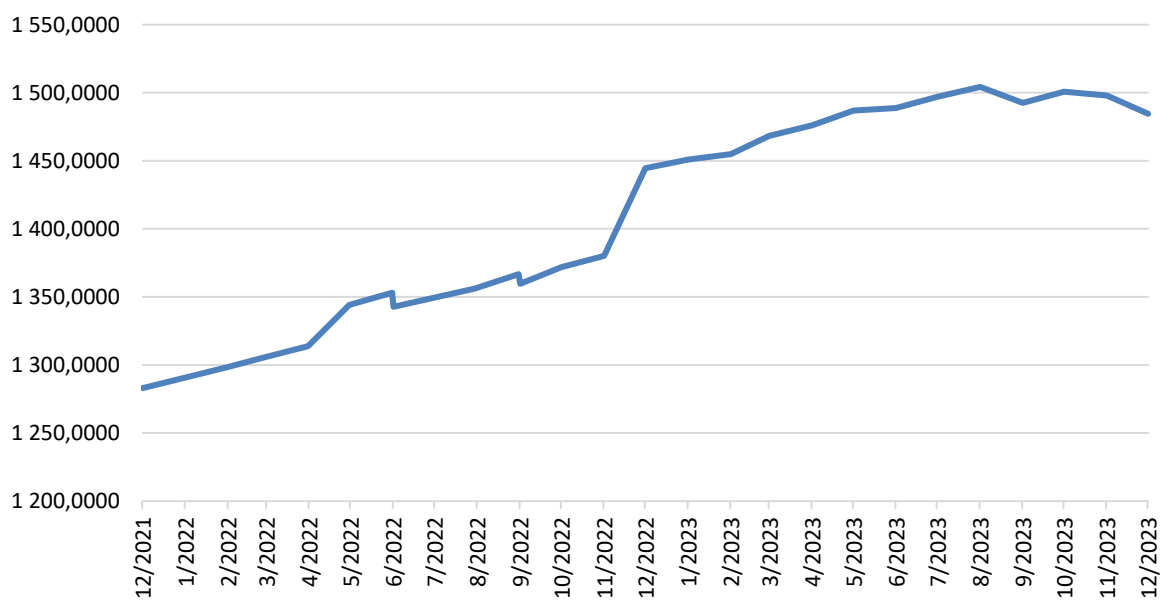




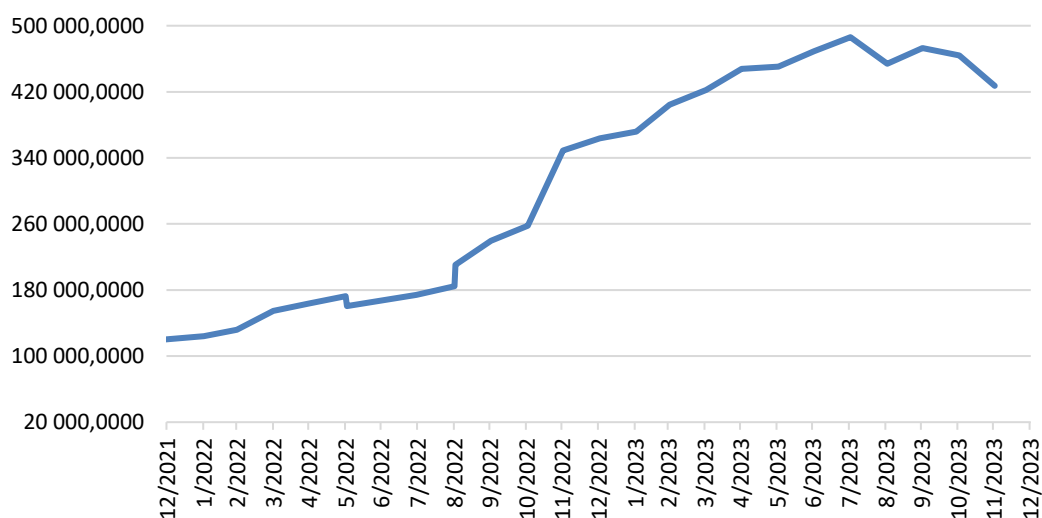
### Fondový kapitál na investiční akcii - třída PI EUR



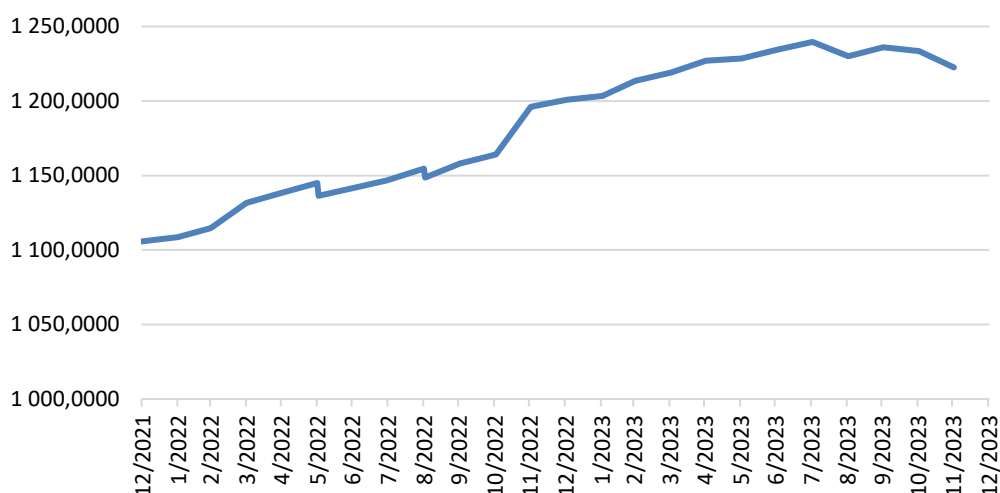
### Fondový kapitál na investiční akcii - třída FI CZK



### Fondový kapitál na investiční akcii - třída Z



### Fondový kapitál na investiční akcii - třída C



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

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

S účinností ke dni 2. 1. 2023 byl statut Fondu změněn, když došlo ke:

- Změně v souvislosti se změnou obhospodařovatele a administrátora Fondu.
- změně v souvislosti s outsourcingem účetnictví ze strany Administrátora.

S účinností ke dni 22. 11. 2023 byl statut Fondu změněn, když došlo ke:

- změně v údajích o obhospodařovateli (změna sídla);
- k doplnění informací o zohledňování hlavních nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti.

#### **15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ**

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

#### **16. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

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

#### **17. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAŽÍCH**

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.

#### **18. INFORMACE O Pobočce NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ**

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

#### **19. INFORMACE O SOUDNÍCH NEBO ROZHODČÍCH SPORECH, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKŮ VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPIRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PPAÍRŮ VYDÁVANÝCH FONDĚM**

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

#### **20. INFORMACE O HODNOTĚ VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII**

Fond v Účetním období nevyplácel podíly na zisku.

#### **21. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

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

Po datu účetní závěrky byl dodatkem ke smlouvě se společností PROXY – FINANCE, a.s. prolongován přijatý úvěr do 31. 5. 2024.

Dále došlo dodatkem ke smlouvě k prolongování poskytnutého úvěru společnosti K reality plus spol. s r.o. do 28. 4. 2024.

#### **22. 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.

## 23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

# Zpráva o vztazích

<b>Fond</b>	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
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

## 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 Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 - Nové 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 %.

#### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Název společnosti	IČO	Sídlo
*Versute investiční společnost, a.s.	087 87 131	Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00
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
Silesia Ventures, s.r.o.	270 78 116	Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00
VERSUTE SERVICES a.s.	070 54 386	Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00
VERSUTE HOLDING a.s.	078 81 835	Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00
*VERSUTE INVESTMENTS a.s.	039 65 953	Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00
*FINIS VIA a.s.	07017553	Truhlářská 1108/3, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00
*BOCO PARDUBICE machines, s.r.o.	06773702	Čepí č.p. 1, Čepí, PSČ 533 32
*DCK Holoubkov Bohemia a.s.	08229601	Holoubkov č.p. 336, Holoubkov, PSČ 338 01
*Babičkin dvor agro servis a.s.	53686306	J. Kráľa 2661, Veľký Krtíš, PSČ 990 01, SK
*Tiyo Holding s.r.o.	17084300	Příčná 2071, Hořice - Libonice, PSČ 508 01
*Tiyo a.s.	02673703	Příčná 2071, Hořice - Libonice, PSČ 508 01
ENGINE CLASSIC CARS MANAGEMENT s.r.o.	03455459	Generála Píky 430/26, Praha 6 – Dejvice, PSČ 160 00
BHS Orchard s.r.o.	06718531	Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00
BHS Oregon House, s.r.o.	01846612	Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00
BHS Hamburk s.r.o.	08714754	Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00
BHS REF Finance s.r.o.	11727349	Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00
BHS RE IV. s.r.o.	10795804	Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00
Panattoni Park Bratislava North s. r. o.	53386353	Eurovea Central 1, Pribinova 4, Bratislava - mestská časť Staré Město, PSČ 811 09, SK

\* Ovládané do 6. 12. 2023

### 3. 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.

#### 4. 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.

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

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

#### 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV NEBO DOHOD UZAVŘENÝCH MEZI OVLÁDANOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ČI MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

V Účetním období byly uzavřeny či byly platné následující smlouvy nebo dohody mezi Ovládanou a Ovládající osobou či Propojenými osobami:

1. Smlouva o administraci ze dne 2. 1. 2023, uzavřenou mezi BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fondem a Versute investiční společnost, a.s. jako Administrátorem.
2. Dodatek č. 1 ze dne 29. 12. 2023 ke Smlouvě o administraci ze dne 2. 1. 2023 uzavřený mezi BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fondem a Versute investiční společnost, a.s. jako Administrátorem.
3. Smlouva o výkonu funkce ze dne 2. 1. 2023, uzavřenou mezi BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fondem a Versute investiční společnost, a.s. jako Obhospodařovatelem.
4. Dodatek č. 1 ze dne 1. 8. 2023 ke Smlouvě o výkonu funkce ze dne 2. 1. 2023, uzavřený mezi BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fondem a Versute investiční společnost, a.s. jako Obhospodařovatelem.
5. Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu ze dne 2. 1. 2023 uzavřená mezi BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fondem, Versute investiční společnost, a.s. jako Administrátorem a společností K-FIN Accounting, s.r.o. jako Poskytovatelem.
6. Smlouva o úvěru ze dne 1. 12. 2023 uzavřená mezi BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fondem a BHS REF Finance s.r.o. jako portfoliovou společností.
7. Dohoda o započítání ze dne 30. 9. 2023 BHS RE IV. s.r.o. jako portfoliovou společností a společností Panattoni Park Bratislava north s.r.o.
8. Dohoda o započítání ze dne 31. 12. 2023 BHS RE IV. s.r.o. jako portfoliovou společností a společností Panattoni Park Bratislava north s.r.o.
9. Dohoda o ukončení ze dne 20. 12. 2023 Smlouvy o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu ze dne 2. 1. 2023 uzavřená mezi BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fondem, Versute investiční společnost, a.s. jako Administrátorem a společností K-FIN Accounting, s.r.o. jako Poskytovatelem.

V předešlých Účetních období byly uzavřeny či byly platné následující smlouvy nebo dohody mezi Ovládanou a Ovládající osobou či Propojenými osobami:

1. Smlouva o příplatku mimo základní kapitál ze dne 11. 3. 2022, uzavřená mezi BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fondem a společností BHS Coworking s.r.o. jako portfoliovou společností.
2. Smlouva o úvěru ze dne 11. 3. 2022, uzavřená mezi BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fondem a společností BHS Coworking s.r.o. jako portfoliovou společností.

3. Smlouva o příplatku mi základní kapitál ze dne 31. 5. 2022, uzavřená mezi BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fondem a společností BHS RE IV. s.r.o. jako portfoliovou společností.
4. Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 12. 8. 2022, uzavřený mezi BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. jako Fondem a společností BHS RE IV. s.r.o. jako portfoliovou společností.

Z žádné ze smluv uzavřených a platných mezi Ovládající osobou či Propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla Ovládané osobě žádná újma.

## 7. 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.

## 8. 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 29. 3. 2024



---

**BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.**

Versute investiční společnost, a.s.

Předseda správní rady

Ing. Luděk Palata

pověřený zmocněnec



# Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2023

## ROZVAHA k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

AKTIVA		31. 12. 2023	31. 12. 2023	31. 12. 2023	31. 12. 2022
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		<b>1 895 280</b>	<b>100</b>	<b>1 895 380</b>	<b>1 935 689</b>
<b>3</b>	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	4. 5 968	100	6 068	73 737
	v tom: a) splatné na požádání	4. 5 968	100	6 068	73 737
<b>4</b>	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	5. 831 794		831 794	817 197
	b) ostatní pohledávky	5. 831 794		831 794	817 197
<b>8</b>	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	6. 1 057 422		1 057 422	1 043 625
<b>11</b>	Ostatní aktiva	7. 96		96	1 030

PASIVA		31. 12. 2023	31. 12. 2023	31. 12. 2023	31. 12. 2022
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>		<b>1 895 280</b>	<b>100</b>	<b>1 895 380</b>	<b>1 935 689</b>
	Závazky vůči nebankovním subjektům	64 459	0	64 459	0
<b>4</b>	Ostatní pasiva	8. 38 595		38 595	221 364
<b>9</b>	Základní kapitál (Σ)	9.	100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	9.	100	100	100
<b>17</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>18</b>	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	10. 1 792 226		1 792 226	1 714 225

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**  
**k 31. 12. 2023**  
(v tis. Kč)

v tis. Kč		Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>Podrozvahová aktiva</b>				
8	Hodnoty předané k obhospodařování	13.	1 895 380	1 744 915

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023**  
(v tis. Kč)

	Poznámka	od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Výnosy z poplatků a provizí	14.	44		44	505
Náklady na poplatky a provize	14.	-13		-13	-13
Zisk nebo ztráta z finančních operací	15.	63 763		63 763	-4 751
Správní náklady (Σ)	16.	-37 763		-37 763	-36 610
b) ostatní správní náklady	16.	-37 763		-37 763	-36 610
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	12.	26 031		26 031	-40 868
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	12.	26 031		26 031	-40 868

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK 2023

V tis. Kč	Základní kapitál – neinvestiční část	Zisk (ztráta) – neinvestiční část	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2022</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2023</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

PŘEHLED O ZMĚNÁCH V ČISTÝCH AKTIVECH PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA ROK 2023

v tis. Kč	Kapitál. Fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (Ztráta)	Čistá aktiva připadající držitelům inv. Akcií	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 724 019</b>	<b>1 724 019</b>
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
Odkup investičních akcií	0	0	0	-264 555	-264 555
Změna emisního ážia	0	0	0	-6	-6
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 714 225</b>	<b>1 714 225</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 714 225</b>	<b>1 714 225</b>
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	13 797	13 797
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	26 031	26 031
Emise akcií	0	0	0	243 432	243 432
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	-205 115	-205 115
Změna emisního ážia	0	0	0	-5	-5
Rezerva na nevydané akcie	0	0	0	-139	-139
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 792 226</b>	<b>1 792 226</b>

# Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023

## 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 Versute 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.

### D. Informace o administrátorovi

Administrátorem Fondu byla v Účetním období 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 Versute 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 versute 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**)

346 780 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie **třídy C**)

13 814 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**)

934 377 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie **třídy PI CZK**)

37 184 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 Versute investiční společnost, a.s.

**Předseda správní rady:** [Versute investiční společnost, a.s.](#) (od 1. 1. 2023)  
IČO: 087 87 131  
Sídlo: Masarykovo nábřeží 246/12, Nové Město, 110 00 Praha 1

Zastoupení právnické osoby  
[Ing. Luděk Palata](#), pověřený zmocněnec (od 1. 1. 2023)

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 18.1.2023 byl vymazán člen správní rady AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558, Praha 8, Pobřežní 620/3, 186 00

Dne 18.1.2023 došlo k zápisu člena správní rady Versute investiční společnost, a.s. IČO: 087 87 131, Legerova 578/70, Vinohrady, 120 00, Praha 2

Dne 18.7.2023 byla vymazána adresa člena správní rady Legerova 578/70, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Dne 18.7.2023 byla zapsána adresa člena správní rady Masarykovo nábřeží 246/12, Nové Město, 110 00 Praha 1

Dne 31.8.2023 byl zapsán jediný akcionář VERSUTE HOLDING a.s. IČO 078 81 835, Masarykovo nábřeží 246/12, Nové Město, 110 00, Praha 1

#### 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 2022 a 2023 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 2023. Běžné účetní období je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023. Minulé účetní období je od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

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

#### (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 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 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 období, 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.

### (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 užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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 vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

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 užitky 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 nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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.

### C. 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)

### 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. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty u bank	5 968	73 737
Celkem	5 968	73 737

Neinvestiční část

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty u bank	100	100
Celkem	100	100

B) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	5 968	73 737
Čistá účetní hodnota	5 968	73 737

#### Neinvestiční část

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	100	100
Čistá účetní hodnota	100	100

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2023 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. 2023 ve výši 5 722 tis. Kč (2022: 66 134 tis Kč) a druhý investiční běžný účet vedený v cizí měně (EUR) se zůstatkem k 31. 12. 2023 ve výši 246 tis. Kč (2022: 7 603 tis Kč).

#### 5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Ostatní pohledávky – úvěry	831 794	817 197
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	831 794	817 197

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. 2023:

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)		Reálná hodnota k 31. 12. 2023
			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	4 175	103 227	108 489
BHS Orchard s. r. o.	27.12.2018	31.12.2034	420 000 Kč		76 000	80 537
BHS Orchard s. r. o.	15.01.2019	31.12.2034	150 000 Kč		115 892	120 805
BHS Hamburk s. r. o.	17.06.2020	31.12.2035	510 000 Kč		130 134	124 453
BHS RE IV. s. r. o.	07.07.2021	31.12.2036	23 300 EUR	14 847	367 081	295 600
K reality plus spol. s.	06.12.2021	31.03.2022	90 000 Kč		87 212	101 910
<b>Celkem</b>						<b>831 794</b>

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
<b>Celkem</b>						<b>817 197</b>

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti pohledávek k 31. 12. 2023:

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1 – 5 let	Nad 5 let
Pohledávky z úvěrů	101 910	0	108 489	621 395
<b>Celkem</b>	<b>101 910</b>	<b>0</b>	<b>108 489</b>	<b>621 395</b>

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
<b>Celkem</b>	<b>94 386</b>	<b>8 362</b>	<b>0</b>	<b>714 449</b>

V roce 2023 došlo k následujícím úhradám/splátkám od dlužníků: BHS Oregon House, s.r.o.: 1 975 tis. EUR jistina a 180 tis. EUR úroky; BHS Orchard, s.r.o.: kumulovaně 90 000 tis. Kč úroky; BHS Hamburk s.r.o.: 22 000 tis. Kč úroky; TUTAMEN SICAV, a.s.: kompletně vypořádáno zápočtem se zpětným odkupem cenných papírů třídy FI CZK Fondu v majetku dlužníka.

## 6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

### a) Účasti s rozhodujícím vlivem

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 057 422	1 043 625
Celkem	1 057 422	1 043 625

Údaje k 31. 12. 2023

Společnost	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Ocenění k 31.12.2023	Základní kapitál	Vlastní kapitál	VH b. ú. o.	Změna tržního ocenění podílu
BHS Oregon House, s.r.o.	30.06.2018	100	211 024	1 000	57 226	-2 251	55 467
BHS Orchard s.r.o.	13.12.2018	100	579 401	200	350 639	-39 346	-104 031
BHS Hamburk s. r. o.	06.05.2020	100	103 976	1 000	73 955	-10 911	-3 384
BHS RE IV. s. r. o.	15.06.2021	100	161 754	10	51 165	-2 552	66 859
REF Finance s. r. o.	10.12.2021	100	1 267	10	1 267	-614	614

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



Účasti byly k 31. 12. 2023 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. Rozdíl mezi oceněním účastí v portfoliu Fondu pořizovací cenou a cenou stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2023 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.

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

## 7. OSTATNÍ AKTIVA

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zaplacená záloha na DPPO	0	712
Pohledávky za akcionáři	0	268
Ostatní	96	50
<b>Celkem</b>	<b>96</b>	<b>1 030</b>

Položka ostatní ve výši 97 tis. Kč (2022: 50 tis. Kč) představuje zaplacenou zálohu na audit.

## 8. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Závazky za nebankovními subjekty dle druhu  
Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Ostatní závazky – úvěry	64 459	0
Závazky za nebankovními subjekty v čisté výši	64 459	0

Všechny závazky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2023 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

Následující tabulka uvádí členění závazků za nebankovními subjekty k 31. 12. 2023:

Věřitel	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)		Reálná hodnota k 31. 12. 2023
			v tis. Kč/EUR	v tis. EUR	v tis. Kč	v tis. Kč
PROXY-FINANCE a.s.	17.4.2023	15.2.2024	2 500 EUR	2 500	61 813	64 459
<b>Celkem</b>						<b>64 459</b>

Následující tabulka uvádí členění závazků za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti pohledávek k 31. 12. 2023:

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1 – 5 let	Nad 5 let
Závazky z úvěrů	64 459	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>64 459</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9. OSTATNÍ PASIVA

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky vůči investorům	23 414	209 182
Závazky za dodavateli	3 412	881
Dohadné účty pasivní	11 769	11 301
<b>Celkem</b>	<b>38 595</b>	<b>221 364</b>

Závazky vůči investorům ve výši 23 414 tis. Kč (2022: 209 182 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 (18 971 tis. Kč) a dále závazky z odkoupených investičních akcií, které nebyly do konce účetního období uhrazeny (4 443 tis. Kč). Dohadné účty pasivní ve výši 11 769 tis. Kč (2022: 11 301 tis. Kč) představují náklady na audit, obhospodařování, administraci, znalecký posudek, služby depozitáře, CDCP a právní služby. Závazky za dodavateli ve výši 3 412 tis. Kč (2022: 881 tis. Kč) představují neuhrazené faktury za audit a služby depozitáře.

## 10. 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. 2023	31. 12. 2022
Základní kapitál Fondu:	100	100
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	100	100
<b>Základní kapitál Fondu na 1 akcii:</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 11. ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽEJÍCÍ AKCIONÁŘŮM

Hodnota vykazována v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá k 31.12.2023 z 1 332 261 ks investičních akcií (31.12.2022: 1 292 785 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 2021	1 406 039
Vydané během roku 2022	61 443
Odkoupené během roku 2022	-174 697
Zůstatek k 31. prosinci 2022	1 292 785
Vydané během roku 2023	191 204
Odkoupené během roku 2023	-151 728
Zůstatek k 31. prosinci 2023	1 332 261

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 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
Vydané během roku 2023	83 512	13 435	0	-	0	94 257
Odkoupené během roku 2023	-142 325	0	-9 403	-	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	934 377	37 184	13 814	-	106	346 780

Přehled o změnách čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií za rok 2023

v tis. Kč	
Zůstatek k 1. 1. 2023	1 714 225
<i>Emise investičních akcií</i>	-
Třída PI EUR	18 599
Třída PI CZK	109 154
Třída C CZK	115 679
Třída FI EUR	0
Třída FI CZK	0
<i>Odkup investičních akcií</i>	-
Třída PI CZK	-189 025
Třída PI EUR	-1 128
Třída FI CZK	-13 999
Třída FI EUR	-963
Změna emisního ážia	-5

Změna oceňovací rozdíl majetkové účasti	13 797
Změna zisku/ztráty za aktuální a předchozí období vč. změny OR půjček a investičních akcií v cizí měně	25 892
Zůstatek k 31. 12. 2023	1 792 226

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

<b>v tis. Kč</b>	
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 2023 celkem

<b>v tis. Kč</b>	
Zůstatek k 1. 1. 2023	1 714 225
Emise investičních akcií	243 432
Odkup investičních akcií	-205 115
Změna emisního ážia	-5
Změna oceňovací rozdíl majetkové účasti	13 797
Změna zisku/ztráty za aktuální a předchozí období vč. změny OR půjček a investičních akcií v cizí měně	25 892
Zůstatek k 31. 12. 2023	1 792 226

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

## 12. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Investiční část

tis. Kč	Čisté investice do účastí	Úvěrové nástroje	Ostatní	Cenné papíry přes FVOCI	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	512 956	0	0	0	512 956
Zvýšení	13 797	0	0	0	13 797
Zůstatek k 31. 12. 2023	526 753	0	0	0	526 753

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. 2023, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku.

## 13. 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 40 868 tis. Kč (2022: 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 zisk za rok 2023 ve výši 26 031 tis. Kč (2022: -40 868 tis. Kč) na Nerozdělené zisky minulých let.

##### **Neinvestiční část**

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

#### **14. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Hodnoty předané k obhospodařování	1 895 380	1 935 689
Celkem	1 895 380	1 935 689

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti Versute IS. Oproti předchozímu období se hodnoty předané k obhospodařování snížily o 40 309 tis. Kč.

#### **15. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

Poplatky a provize zahrnují:

##### Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Bankovní poplatky	-13	-13
Výnosy z poplatků a provizí celkem	44	505
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	31	492

Účetní jednotka vykázala čistý výnos za rok 2023 ve výši 31 tis. Kč (2022: 492 tis. Kč). Náklady byly tvořeny bankovními poplatky ve výši 13 tis. Kč.

#### **16. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

Zisk nebo ztráta z finančních operací dle druhu nástroje/transakce

##### Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zisk/ztráta z devizové činnosti	-671	2 394
z toho KR banka	551	-963
z toho KR IA	-1 222	3 357
z toho KR dluhových cenných nástrojů	-	-
Zisk/ztráta z přecenění poskytnutých úvěrů	63 240	-10 554
Zisk/ztráta z vkladů	1 194	3 409
Celkem	63 763	-4 751

Čistý zisk nebo ztráta z FVTPL nástrojů

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Bankovní účty – cizoměnové (kurzové rozdíly) a investiční akcie	-671	2 394
Úvěry a půjčky	63 240	-10 554
Úroky z vkladů	1 194	3 409
Čistý zisk nebo ztráta z finančních nástrojů povinně oceněných ve FVTPL celkem	63 763	-4 751

## 17. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Investiční část

tis. Kč	od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Náklady na obhospodařování	-33 200	-32 322
Náklady na depozitáře	-867	-768
Náklady na audit	-484	-458
Náklady na účetnictví	-373	-72
Náklady na administraci	-2 085	-2 206
Náklady na znalecké posudky	-474	-536
Právní a notářské služby	-28	0
Ostatní správní náklady	-252	-248
Celkem	-37 763	-36 610

Fond neměl v roce 2023 žádné zaměstnance.

## 18. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

### A. Splatná daň z příjmů

Investiční část

tis. Kč	od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	26 031	-40 868
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely (N nedaňové)	168 322	482 492
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely (V nedaňové)	-167 255	-471 938
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	27 128	-21 929
Uplatnění daňové ztráty předchozích let	-27 128	-21 929
Snížený základ daně	0	0

Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	0	0
Upravený základ daně po zaokrouhlení	0	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0
Upřesnění daně z příjmů	0	0

Fondu nevznikla v roce 2023 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. 2023 odloženou daňovou pohledávku k daňové ztrátě -27 128 tis. Kč.

### 19. GEOGRAFICKÉ OBLASTI

Investiční část

tis. Kč	Celkem k 31. 12. 2022	Celkem k 31. 12. 2023	Česká republika 31. 12. 2022	Česká republika 31. 12. 2023	Evropská unie 31.12.2022	Evropská unie 31.12.2023
Výnosy z vkladů	3 409	1 194	3 409	1 194	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	505	44	505	44	0	0
Náklady na poplatky a provize	-13	-13	-13	-13	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-4 751	63 763	14 076	63 763	-18 827	0
z toho z úvěrů	-10 554	63 240	8 273	63 763	-18 827	0
Správní náklady	-36 609	-37 763	-36 609	-37 763	0	0

### 20. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Transakce mezi spřízněnými osobami představují poskytnuté úvěry vlastněným společností a transakce spojené s příplatky mimo základní kapitál těmto společností. Tyto transakce jsou podrobně uvedeny v kapitole 5 přílohy účetní závěrky. K 31. 12. 2023 eviduje Fond celkovou pohledávku z titulu půjčky ve výši 831 794 tis. Kč (2022: 817 197 tis. Kč).

Investiční část

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté úvěry	831 794	817 197
Příplatek mimo ZK	0	2 000



tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosy z přecenění půjček	197 503	471 938
Náklady z přecenění půjček	-131 694	-482 493

Dále se jednalo o náklady za spřízněnou stranou Versute IS ve výši 11 830 tis. Kč z titulu obhospodařování a administrace a závazky ze stejného titulu ve výši 336 tis. Kč. Spřízněná strana je obhospodařovatelem a administrátorem od 1. 1. 2023.

## 21. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

Investiční a neinvestiční část

31. prosince 2023 (v tis. Kč)	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
<b>AKTIVA</b>					
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6 068	0	0	0	6 068
Pohledávky za nebankovními subjekty	831 794	0	0	0	831 794
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 057 422	0	1 057 422
Ostatní aktiva	97	0	0	0	97
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>837 959</b>	<b>0</b>	<b>1 057 422</b>	<b>0</b>	<b>1 895 381</b>
<b>ZÁVAZKY</b>					
Ostatní pasiva	38 595	0	0	0	38 595
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>38 595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 595</b>

## 22. 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.	6 068	0,3 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>6 068</b>	<b>0,3 %</b>
Obchodní podíly	Tržní	BHS Oregon House, s.r.o.	211 024	11,1 %
Obchodní podíly	Tržní	BHS Orchard s.r.o.	579 401	30,6 %
Obchodní podíly	Tržní	BHS Hamburk s.r.o.	103 976	5,5 %
Obchodní podíly	Tržní	BHS RE IV. s.r.o.	161 754	8,5 %
Obchodní podíly	Tržní	BHS Coworking s.r.o.	1 267	0,1 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>1 057 422</b>	<b>55,8 %</b>
Úvěry	Úvěrové, tržní	BHS Oregon House, s.r.o.	108 489	5,7 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	BHS Orchard s.r.o.	201 342	10,6 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	BHS Hamburk s.r.o.	124 453	6,6 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	BHS RE IV. s.r.o.	295 600	15,6 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	K reality plus spol. s r.o.	101 910	5,4 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>831 794</b>	<b>43,9 %</b>
Ostatní pohledávky	Úvěrové	-	96	0,0 %
<b>Celkový součet</b>			<b>1 895 380</b>	<b>100,00 %</b>

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 2023 (v tis. Kč)	ČR	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami – splatné na požádání	6 068	6 068
Pohledávky za nebankovními subjekty	831 794	831 794
Účasti rozhodujícím vlivem	1 057 422	1 057 422
Ostatní aktiva	96	96
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 895 380</b>	<b>1 895 380</b>

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
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 935 689</b>	<b>1 935 689</b>

## Členění cenných papírů podle sektorů cenného papíru

tis. Kč	2023		2022	
	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	1 057 422	0	1 043 625

## Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

### Tržní riziko

Fond je vystaven tržnímu riziku v důsledku investic do majetkových účastí (nemovitostních společností). 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	2023	2022
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 057 422	1 043 625

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 2023 (v tis. Kč)	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	5 822	246	6 068
Pohledávky za nebankovními subjekty	427 705	404 089	831 794
Účasti s rozhodujícím vlivem	858 408	199 014	1 057 422
Ostatní aktiva	96	0	96
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 292 031</b>	<b>603 349</b>	<b>1 895 380</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	64 459	64 459
Ostatní pasiva	38 595	0	38 595
Vlastní kapitál – neinvestiční část	100	0	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	1 744 091	48 135	1 792 226
<b>Celkem pasiva</b>	<b>1 782 786</b>	<b>112 594</b>	<b>1 895 380</b>
<b>Čistá devizová expozice</b>	<b>-490 755</b>	<b>490 755</b>	<b>0</b>
<b>Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %</b>	<b>-4 908</b>	<b>4 908</b>	<b>0</b>

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
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 419 515</b>	<b>516 174</b>	<b>1 935 689</b>
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
<b>Celkem pasiva</b>	<b>1 906 186</b>	<b>29 503</b>	<b>1 935 689</b>
<b>Čistá devizová expozice</b>	<b>-486 671</b>	<b>486 671</b>	<b>0</b>
<b>Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %</b>	<b>-</b>	<b>4 866</b>	<b>-</b>

## 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 2023 (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	6 068	0	0	0	0	6 068
Pohledávky za nebankovními subjekty	101 910	0	108 489	621 395	0	831 794
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 057 422	1 057 422
Ostatní aktiva	0	0	0	0	96	96
<b>Celkem aktiva</b>	<b>108 074</b>	<b>0</b>	<b>108 489</b>	<b>621 395</b>	<b>1 057 422</b>	<b>1 895 380</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	64 459	0	0	0	0	64 459
Ostatní pasiva	0	0	0	0	38 595	38 595
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	0	0	0	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	1 792 226	1 792 226
<b>Celkem pasiva</b>	<b>64 459</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 830 921</b>	<b>1 895 380</b>
<b>Gap</b>	<b>43 615</b>	<b>0</b>	<b>108 489</b>	<b>621 395</b>	<b>-733 499</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>43 615</b>	<b>43 615</b>	<b>152 104</b>	<b>773 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Celkem aktiva</b>	<b>82 517</b>	<b>95 098</b>	<b>0</b>	<b>714 449</b>	<b>1 043 625</b>	<b>1 935 689</b>
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
<b>Celkem pasiva</b>	<b>221 364</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 714 325</b>	<b>1 935 689</b>
<b>Gap</b>	<b>-138 847</b>	<b>95 098</b>	<b>0</b>	<b>714 449</b>	<b>-670 700</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-138 847</b>	<b>-43 749</b>	<b>-43 749</b>	<b>670 700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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	2023	2022
Pohledávky za bankami a druž. záložnami – splatné na požádání	6 068	73 837
Pohledávky za nebankovními subjekty	831 794	817 197
Ostatní pohledávky	96	1 030

#### 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 2023 (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	6 068	0	0	0	0	6 068
Pohledávky za nebankovními subjekty	101 910	0	108 489	621 395	0	831 794
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 057 422	1 057 422
Ostatní aktiva	96	0	0	0	0	96
<b>Celkem aktiva</b>	<b>108 074</b>	<b>0</b>	<b>108 489</b>	<b>621 395</b>	<b>1 057 422</b>	<b>1 895 380</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	64 459	0	0	0	0	64 459
Ostatní pasiva	38 595	0	0	0	0	38 595
Vlastní kapitál – neinvestiční činnost	0	0	0	0	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	1 792 226	1 792 226
<b>Celkem pasiva</b>	<b>103 054</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 792 326</b>	<b>1 895 380</b>
<b>Gap</b>	<b>5 020</b>	<b>0</b>	<b>108 489</b>	<b>621 395</b>	<b>-734 904</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>5 020</b>	<b>5 020</b>	<b>113 509</b>	<b>734 904</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	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
<b>Celkem aktiva</b>	<b>82 517</b>	<b>95 098</b>	<b>0</b>	<b>714 449</b>	<b>1 043 625</b>	<b>1 935 689</b>
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
<b>Celkem pasiva</b>	<b>221 364</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 714 325</b>	<b>1 935 689</b>
<b>Gap</b>	<b>-138 847</b>	<b>95 098</b>	<b>0</b>	<b>714 449</b>	<b>-670 700</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-138 847</b>	<b>-43 749</b>	<b>-43 749</b>	<b>670 700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 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 omezováno 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

Mezi primární politická rizika patří geopolitické napětí (obchodní války mezi USA a Čínou, spor o Tchaj-wan) a probíhající válečné konflikty (Rusko-ukrajinská válka, Izraelsko-palestinský konflikt). Hodnota aktiv Podfondu 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).

## 23. 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,
- 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 přírázky
- výše nájemného
- míra obsazenosti nemovitostí
- reálná hodnota závazků z LCGT
- náklady výstavby

### 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 oceněním.

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. 2023		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>			
Pohledávky za bankami	0	6 068	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	831 794
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 057 422
Ostatní finanční aktiva	0	96	0
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>			
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	64 459
Ostatní finanční závazky	0	38 595	0

v tis. Kč	31. 12. 2022		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>			
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
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>			
Ostatní finanční závazky	0	221 364	0

e) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2022 ani 2023 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 technicky 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 technicky 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 technicky 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 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 majetkového podílu (100 %) BHS Oregon House	2023: 211,0 mil. Kč 2022: 155,6 mil. Kč	Substanční metoda	Tržní nájemné  Tržní požadovaný výnos z nemovitosti	2023: 13,00 eur/měsíc  2022: 12,75 eur/měsíc  2023: 7,17 % 2022: 7,07 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - tržní nájemné zvýšilo - tržní požadovaný výnos z nemovitosti snížil
Investice do majetkového podílu (100 %) BHS Orchard	2023: 579,4 mil. Kč 2022: 683,4 mil. Kč	Substanční metoda	Tržní nájemné  Tržní požadovaný výnos z nemovitosti	2023: 305 Kč/měsíc  2022: 293 eur/měsíc  2023: 7,11 % 2022: 6,84 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - tržní nájemné zvýšilo - tržní požadovaný výnos z nemovitosti snížil
Investice do majetkového podílu (100 %) BHS Hamburk	2023: 103,9 mil. Kč 2022: 107,9 mil. Kč	Substanční metoda	Tržní nájemné  Tržní požadovaný výnos z nemovitosti	2023: 335 eur/měsíc  2022: 325 Kč/měsíc  2023: 6,76 % 2022: 6,51 %	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	2023: 161,8 mil. Kč 2022: 94,9 mil. Kč	Substanční metoda	Tržní nájemné  Tržní požadovaný výnos z nemovitosti  Stavební náklady	2023: 4,90 eur/měsíc 2022: 4,08 eur/měsíc  2023: 6,50 % 2022: 5,75 %  2023: 67,7 mil. eur 2022: 33,6 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	2023: 1,3 mil. Kč 2022: 1,9 mil. Kč	Substanční metoda	Majetek  Závazky	2023: 124,9 mil. Kč 2022: 1,9 mil. Kč  2023: 123,6 tis. Kč 2022: 13 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - hodnota majetku zvýšila - hodnota závazků snížila

Investice do zápůjčky společnosti BHS Oregon House	2023: 108,5 mil. Kč 2022: 150,4 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zápůjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2023: 7,3 % 2022: 8,4 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zápůjčky společnosti BHS Orchard	2023: 201,3 mil. Kč 2022: 216,7 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zápůjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2023: 8,5 % 2022: 12,7 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zápůjčky společnosti BHS Hamburk	2023: 124,5 mil. Kč 2022: 121,3 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zápůjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2023: 8,5 % 2022: 12,7 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zápůjčky společnosti BHS RE IV	2023: 295,6 mil. Kč 2022: 226,0 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zápůjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2023: 7,3 % 2022: 8,4 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Investice do zápůjčky společnosti K reality	2023: 101,9 mil. Kč 2022: 94,4 mil. Kč	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zápůjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2023: 9,2 % 2022: 8,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní míra snížila
Závazek ze zápůjčky od společnosti PROXY – FINANCE a.s.	2023: 64,5 mil. Kč 2022: -	Diskontování očekávaných budoucích peněžních toků souvisejících zápůjčkou současnou hodnotu	Diskontní míra	2023: 5,8 % 2022: -	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 majetkového podílu BHS Oregon House (100 %)	Snížení požadovaného tržního výnosu z nemovitosti o půl procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 28,8 % Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 14,3 %	Zvýšení požadovaného tržního výnosu o půl procentního bodu by vedl k poklesu hodnoty o 24,9 % Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k poklesu hodnoty o 14,2 %
Investice do majetkového podílu BHS Orchard (100 %)	Snížení požadovaného tržního výnosu z nemovitosti o půl procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 21,8 % Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 11,0 %	Zvýšení požadovaného tržního výnosu o půlprocentního bodu by vedl k poklesu hodnoty o 18,9% Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k poklesu hodnoty o 11 %
Investice do majetkového podílu BHS Hamburk (100 %)	Snížení požadovaného tržního výnosu z nemovitosti o půl procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 39,4 % Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 18,0 %	Zvýšení požadovaného tržního výnosu o půl procentního bodu by vedl k poklesu hodnoty o 34,0 % Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k poklesu hodnoty o 18,0 %
Investice do majetkového podílu BHS RE IV (100 %)	Snížení požadovaného tržního výnosu z nemovitosti o 1/4 procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 20,5 % Zvýšení tržního nájemného o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 36,5 % Snížení stavebních nákladů výstavby o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 19,2 %	Zvýšení požadovaného tržního výnosu o 1/4 procentního bodu by vedl k poklesu hodnoty o 24,3 % Snížení tržního nájemného o 5 % by vedlo k poklesu hodnoty o 58,6 % Zvýšení stavebních nákladů výstavby o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 24,5 %
Investice do majetkového podílu BHS REF Finance (100 %)	Snížení hodnoty závazků o 1 % by vedlo k růstu hodnoty o 97,6 % Zvýšení hodnoty majetku o 1 % by vedlo k růstu hodnoty o 98,6%	Zvýšení hodnoty závazků o 1 % by vedl k poklesu hodnoty o 97,6 % Snížení hodnoty majetku o 1 % by vedlo k poklesu hodnoty o 98,6 %
Investice do zápůjčky společnosti BHS Oregon House	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 3,9 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 3,7 %
Investice do zápůjčky společnosti BHS Orchard	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 6,9 %	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 7,3 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 6,6 %
Investice do zápůjčky společnosti BHS RE IV	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 12,8 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 11,3 %
Investice do zápůjčky společnosti K reality	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 0,03 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 0,03 %
Závazek ze zápůjčky od společnosti PROXY – FINANCE a.s.	Snížení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k růstu hodnoty o 0,1 %	Zvýšení diskontní míry o 1 procentní bod by vedlo k poklesu hodnoty o 0,1 %

## 24. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Rok 2023 byl poznamenán celosvětovými makroekonomickými problémy, probíhajícími vojenskými konflikty a růstem geopolitického napětí. Naopak pandemie viru COVID-19 ustoupila do pozadí a měla na ekonomiky výrazně menší vliv než v předchozích letech.

### Geopolitické napětí a vojenské konflikty

Evropa se nadále potýká s důsledky vojenského konfliktu na Ukrajině, který započal 24.2.2022 napadením Ukrajiny Ruskou Federací. Mezi hlavní ekonomické dopady patří nárůst cen energií, potravin a dalších komodit. Došlo také k silnému narušení dodavatelských řetězců a stažení mnoha amerických a evropských firem z ruského trhu. Mimo ekonomických dopadů má konflikt také významné politické a společenské dopady. Vzhledem k délce trvání konfliktu se také začínají objevovat neshody ohledně finanční a vojenské podpory Ukrajiny, a to zejména s ohledem na napjaté státní rozpočty jednotlivých zemí. Zvýšení obav ohledně bezpečnosti vedlo k výraznému navýšení rozpočtů na zbrojení jednotlivých zemí.

Mezi další významné konflikty, které vypukly v roce 2023, patří Izraelsko-palestinský konflikt, který se opětovně rozhořel v důsledku útoku Hamásu na Izrael. Ten v reakci na tento útok přistoupil k masivnímu bombardování pásma Gazy a následné pozemní operaci s cílem eliminovat Hamás.

Geopolitické napětí také panuje mezi Tchaj-wanem a Čínou, resp. USA a Čínou, což se projevuje postupným zhoršováním vzájemných vztahů a obchodními válkami.

### Makroekonomický vývoj

Spojené státy a EU se potýkaly s přetrvávající vysokou inflací. Centrální banky přistoupily k výraznému navýšení úrokových sazeb, což zabralo a v závěru roku vedlo i ke snížení inflace blízko inflačním cílům. ČNB ponechala v roce 2023 úrokové sazby beze změny a až v závěru roku v návaznosti na klesající inflaci snížila 2T REPO sazbu o 0,25 %.

### Vývoj na finančních trzích

Nejistotu na světových trzích vyvolal v březnu 2023 pád amerických bank Silvergate Bank, Silicon Valley Bank a Signature Bank, ke kterému došlo během jednoho týdne. 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. Z hlediska vývoje na akciových trzích lze hodnotit rok 2023 jako úspěšný. Americkým, japonským a evropským akciím (s výjimkou britských) se dařilo a připisují dvouciferné zisky. Z rozvojových trhů vykázaly silný růst indické akcie, naopak poraženými jsou v roce 2023 čínské akcie, které silně klesaly. Negativní vývoj pak vykázaly dluhopisy, které byly zasaženy zvyšováním úrokových sazeb.

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 válečného konfliktu byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitosti trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

## 25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Následné události:

Po datu účetní závěrky byl dodatkem ke smlouvě se společností PROXY – FINANCE, a.s. prolongován přijatý úvěr do 31. 5. 2024.

Dále došlo dodatkem ke smlouvě k prolongování poskytnutého úvěru společnosti K reality plus spol. s r.o. do 28. 4. 2024.

Kromě výše uvedeného nejsou vedení Fondu známy jiné významné události, které by měly vliv na účetní závěrku k 31. 12. 2023.

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 31.12.2023  
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 01.01.2023 do 31.12.2023, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 01.01.2023 do 31.12.2023 a přílohy, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. k 31.12.2023, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 01.01.2023 do 31.12.2023 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 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 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 obdržných 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 Brně dne 30.04.2024

**Kreston Audit FIN, s.r.o.**

Moravské nám. 1007/14, 602 00 Brno

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

