



Výroční finanční zpráva fondu

ČSNF SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

Použité zkratky	5
1. Základní údaje o Fondu	7
a) Základní kapitál Fondu	7
b) Údaje o cenných papírech	8
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	10
a) Přehled investiční činnosti	10
b) Finanční přehled	11
c) Přehled portfolia	12
d) Významné majetkové účasti	12
e) Přehled výsledků Fondu	14
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	15
g) Zdroje kapitálu	15
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....	16
i) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	17
j) Dopady ruské invaze na Ukrajinu	18
k) Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu.....	18
3. Výroční zpráva	21
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	21
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	21
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	22
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	22
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	22
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	22
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	22
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	22
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	23
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	23
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	23
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na	

	konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	23
m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	23
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	23
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	24
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	24
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 25	25
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	25
4.	Výkaz o řízení a správě Fondu	27
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT).....	27
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT).....	27
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT).....	28
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	32
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT).....	33
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT).....	33
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	34
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT).....	35
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT).....	35
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)....	35
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	35
l)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)	36
m)	Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	36
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)	36
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT).....	36

p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT).....	36
q)	Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT).....	37
r)	Alternativní výkonnostní ukazatele.....	37
5.	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	38
6.	Přílohy.....	39

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	ČSNF SICAV, a.s., IČO: 065 61 705, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Číselné údaje a informace dle ust. § 118 odst. 5 ZPKT jsou předloženy ve formě standardních účetních výkazů dle vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je skutečnost, že Fond v souladu s ust. § 19a odst. 2 ZoÚ rozhodl o použití mezinárodních účetních standardů od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, tj. od 1. 1. 2023.

Srovnávacím obdobím v rozvaze, ve výkazu zisku a ztráty, ve výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období, tj. od 1.1.2021 do 31.12.2021.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	ČSNF SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO	065 61 705
LEI	315700W6G9P6GUDNE009
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22940
Vznik Fondu	30. října 2017
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1 042 779 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 48 tis. Kč
	(z toho 99 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 1 042 732 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	99 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie (VIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci obhospodařovatele AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043718
Počet akcií ke konci Účetního období	86 960 791 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	9 768 486 0 ks v objemu 60 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie (PIA)

Podoba	Do 1.1.2023 zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS. Od 2.1.2023 zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	Do 30.10.2022 nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Od 31.10.2022 přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením ČSNF SICAV - PIA
Převoditelnost	Do 30.10.2022 převoditelnost je omezena Od 31.10.2022 volně převoditelné
ISIN	CZ0008043700
Počet akcií ke konci Účetního období	301 300 087 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	137 177 622 ks v objemu 162 344 tis. Kč
Odkoupené	3 776 095 ks v objemu 4 482 tis. Kč
*Ke konci Účetního období došlo k odkupu PIA v objemu 2 699 tis. Kč které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.	
*Ke konci Účetního období došlo k úpisu PIA v objemu 34 206 tis. Kč které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.	

Prémiové investiční akcie (PrIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci obhospodařovatele AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043726
Počet akcií ke konci Účetního období	69 569 698 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	11 400 900 ks v objemu 12 500 tis. Kč*
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč
*Ke konci Účetního období došlo ke konverzi PrIA v objemu 2 702 tis. Kč které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány	

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí a poskytování úvěrů těmto dceřiným společnostem, a to v České republice a Slovenské republice.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu.

Z hlediska investic se Fond geograficky zaměřuje primárně na Českou republiku, kde investuje především do majetkových účastí ve společnostech, které se zaměřují na development rezidenčního bydlení, financuje je a následně čerpá úroky pro běžný provoz Fondu.

V průběhu účetního období Fond pokračoval ve své investiční strategii. Fond poskytoval nové úvěry svým dceřiným společnostem a dále navyšoval úvěry již poskytnuté. Růst inflace, a tedy i úrokových sazeb zohlednil fond i do úrokových sazeb u poskytnutých úvěrů, čímž vzrostl úrokový výnos fondu. Aktuální portfolio majetkových účastí čítá 25 společností. Fond cílí na projekty, které mají ambici z obyčejných míst tvořit místa neobyčejná, klade důraz na kvalitní architekturu. To se podařilo vtisknout do projektů, které jsou těsně před dokončením (Bytový dům Dobrovského a Bytový dům Lazecká). V pokročilé fázi výstavby jsou dále projekty Bytové domy Karlštejn (60% prostavěnost u I.objektu), Bytový dům Královice (70% prostavěnost) a Rodinné domy Kolovraty (70% prostavěnost u I.etapy). Za velice významný obchod lze označit nákup pozemku v obci Chýně o velikosti 150 tis. m² s částečně vybudovanými inženýrskými sítěmi. U I. etapy projektu na tomto pozemku nyní probíhá příprava pro podání žádosti o ÚR.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z úroků poskytnutých úvěrů.

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

Od 31.10.2022 jsou „prioritní investiční akcie“ Fondu coby emitenta přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potenciální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 4 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními

srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

Fond jako emitent investičních akcií proto zvážil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, kterým by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životní cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

Fond provede částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti (exitová strategie) ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu (Exitová strategie).

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	1 364 081	-
Krátkodobá aktiva	43 878	48
Aktiva celkem	1 407 958	48

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Fondový kapitál (celkem)	1 042 732	-
Vlastní kapitál	-	48
Dlouhodobé závazky	199 538	-
Krátkodobé závazky	165 688	-
Pasiva celkem	1 407 958	48

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	800 357	1 408 006	100,00 %	75,92 %
Peněžní prostředky	41 594	12 645	0,90 %	-69,60 %
Majetkové účasti	516 262	600 198	42,63 %	16,26 %
Poskytnuté úvěry	242 489	354 558	25,18 %	46,22 %
Dlouhodobý hmotný majetek	-	409 324	29,07 %	100 %
Ostatní	12	31 282	2,22 %	260 683 %

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Fond zaznamenal v účetním období zřetelný nárůst celkových aktiv Fondu o 75,92 %. Na tomto zvýšení se podílel především nákup pozemků, nárůst počtu a hodnoty majetkových účastí Fondu a také přírůstek financování těchto majetkových účastí.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

d) Významné majetkové účasti

Cavallino s.r.o.

Sídlo společnosti: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 257 32 820

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 65267

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor;
- zprostředkování obchodu a služeb;
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.

Společnost Cavallino s.r.o. je společnost typu SPV pro účely realizace developerského projektu adaptace zemědělské usedlosti na obytné domy v obci Karlštejn – „Bytové domy Karlštejn“. V rámci tohoto projektu bude realizována výstavba 90 bytů ve třech bytových domech o třech nadzemních podlažích. Projekt má platné stavební povolení k výše uvedenému účelu.

BD Dobrovského 706/21 s.r.o.

Sídlo společnosti: Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 089 24 244

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 327619

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor;
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.



Společnost Green Point Živohošť s.r.o. je společnost typu SPV pro účely realizace developerského projektu „Bytový dům Dobrovského“. K dispozici je 11 moderních bytů 2kk s nádhernými výhledy mj. na Dómskou věž, Klášterní hradisko a hotel v původním historickém opevnění ze 17. století. Výběr z 5 možných dispozic o optimální velikosti 59-70 m². Zahrada a terasa ve vnitrobloku.

Venarotta s.r.o.

Sídlo společnosti: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 097 43 561

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 341606

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor;
- správa vlastního majetku.

Společnost Venarotta s.r.o. je společnost typu SPV pro účely realizace developerského projektu „Bytový dům Královice“. Projekt tvoří dohromady 16 bytů s výměrou 50 m. Byty jsou situovány v uzavřeném areálu, který disponuje výjimečnou rozlohou 30 000 m². Apartmány jsou řešeny dispozičně jako 1+kk a 3+kk od 37 m² do 87 m², kde v přízemí budou malé předzahrádky či terasy, v prvním patře a druhém patře balkony a terasy.

Bytový dům Lazecká s.r.o.

Sídlo společnosti: Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 044 49 509

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 247341

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona;

Společnost Bytový dům Lazecká s.r.o. je společnost typu SPV pro účely realizace developerského projektu „Bytový dům Lazecká“. Projekt novostavby jedinečného bytového domu o 14 bytových jednotkách umístěného v perfektní lokalitě na okraji historického centra města Olomouc. Výjimečný podlahovým topením, malým počtem prostorných bytů, moderním designem Boutique design a vstupní chodbou s obrazy, odpady pohodlně v garážích, a částí fasády z popínavých rostlin.

STARK DEVELOPMENT s.r.o.

Sídlo společnosti: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 059 64 091

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 273794

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost STARK DEVELOPMENT s.r.o. je projektovou společností, která vlastní ze 100% společnosti Bullona s.r.o, DOMY SIBŘINA s.r.o. a Green Point Živohošť s.r.o., dále vlastní z 50% společnosti DOMY PRO RADOST s.r.o. a GREEN WAY DEVELOPMENT s.r.o.. Společnost zajišťuje také financování sesterským společností ve skupině ČSNF SICAV, a.s..

e) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	32 038	-
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	122 936	-
Ostatní výnosy	993	-
Výnosy celkem	155 967	-
Správní náklady	11 580	-
Ostatní náklady	133 909	-
Náklady celkem	145 489	-
Čistá změna hodnoty portfolia (HV po zdanění)	10 478	-

Komentář k přehledu výsledků

Ve sledovaném období vykazoval Fond výnosy z běžných výnosů ve výši 32 038 tis. Kč, výnosy z přecenění majetku ve výši 122 936 tis. Kč a ostatní výnosy ve výši 993 tis. Kč.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	732 865	1 042 732	42,28 %
Ostatní jmění	48	48	0 %
Pákový efekt (metoda hrubé hodnoty aktiv)	103 %	133 %	29,10 %
Pákový efekt (dle standardní závazkové metody)	109 %	135 %	24 %
Nové investice (úpis)	257 762	234 844	-8,89 %
Ukončené investice (odkupy)	2 065	4 482	117,05 %
Příplatky do fondového kapitálu	-	-	-
Čistý zisk	246 659	10 478	-95,72 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	6,1462	6,6890	8,83 %
Hodnota prioritní investiční akcie (PIA)	1,1642	1,2508	7,44 %
Hodnota prémiové investiční akcie (PRIA)	1,0820	1,2102	11,85 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. o) Výroční zprávy.

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu je z 55,78 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, ze 36,14 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií a z 8,07 % investorům investujícím do prémiových investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

g) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Fondový kapitál	1 042 732	48
Dlouhodobé závazky	199 538	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	165 688	-

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

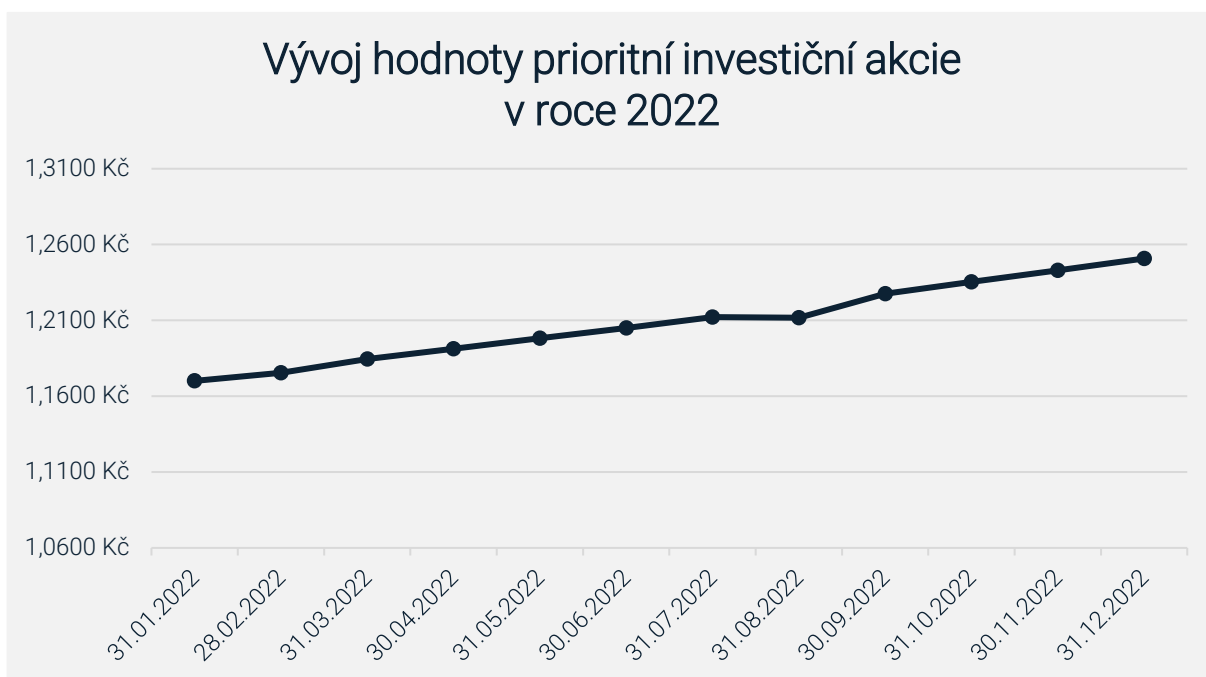
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

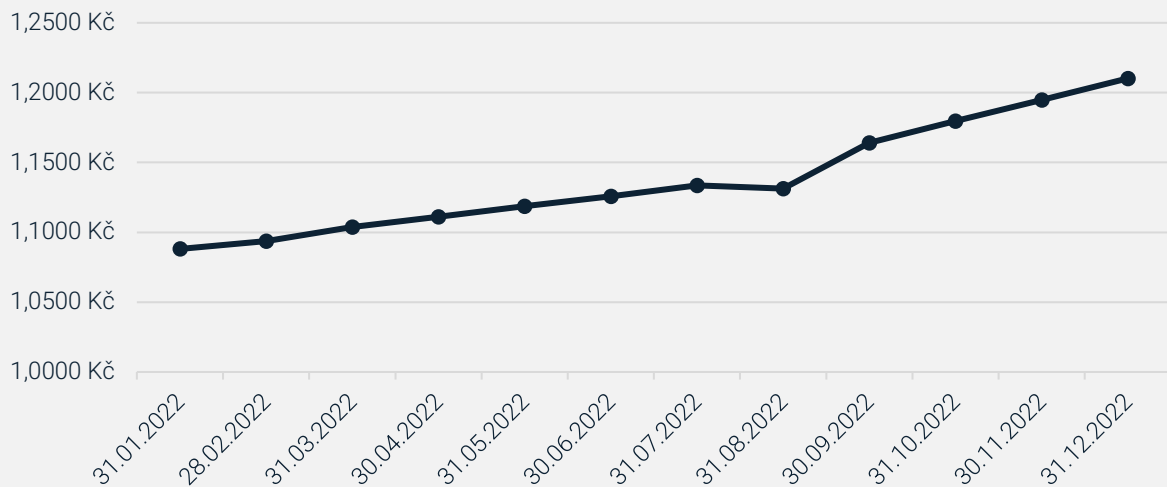
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

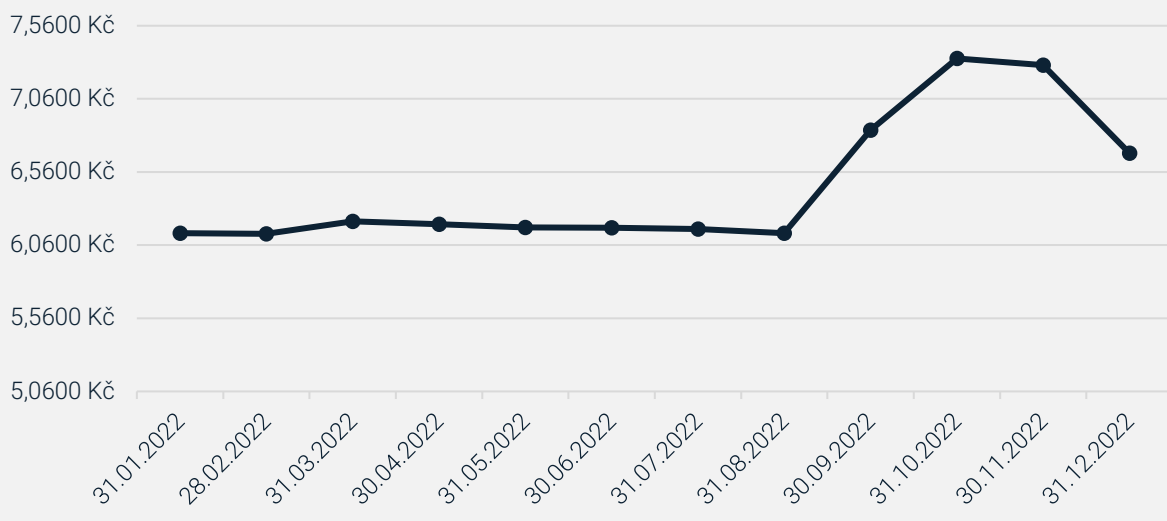
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Vývoj hodnoty prémiové investiční akcie v roce 2022



Vývoj hodnoty výkonnostní investiční akcie v roce 2022



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

i) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- i) nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;
- ii) nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti; a

- iii) neposkytují dostatečné informace o potencionálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

j) Dopady ruské invaze na Ukrajinu

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů s těchto destinací.

k) Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výši kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlila v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezikvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotečních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí s nemovitostním podkladovým aktivem a také dluhové nástroje. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Objem portfolia umístěný v sektorech, na které budou mít bezprostřední významný dopad epidemiologická opatření, nepřesahuje 10 % aktiv Fondu. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu. Navrhovaná regulační opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení neomezí cash-flow Fondu.

Běžné příjmy Fondu mohou z regulačních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu je dostatečně likvidní.

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;



- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Současné dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje významné riziko narušení předpokladu. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

3. Výroční zpráva

- a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po skončení účetního období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Statutární orgán:

Vymazáno: Při výkonu funkce zastupuje Mgr. Robert Robek 20. 01. 2023

Zapsáno: Při výkonu funkce zastupuje Ing. Vladimír Bezděk 21. 01. 2023

Dozorčí rada:

Zapsáno: Při výkonu funkce zastupuje Ing. PAVLÍNA ŘÍMALOVÁ AKSAMÍTOVÁ 30.04.2023

Zapsáno: Při výkonu funkce zastupuje LUKÁŠ HRMA 01.05.2023

- b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce developerských projektů vhodných k investování. Aktivním řízením portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, nákupem majetkových účastí ve společnostech s nemovitostním podkladovým aktivem. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie, které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období Fond pravděpodobně nebude čelit výraznějším kreditním rizikům protistran, což plyne z jeho investičního portfolia. Fond bude eliminovat rizika zejména aktivním zajištěním poskytovaných úvěrů.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

V průběhu aktuálního účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se alternativy dražší a potencionálně s nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

V průběhu aktuálního účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

Ke dni vyhotovení Výroční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

Ke konci Účetního období nedržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení	Ing. Petr Krušina
Další identifikační údaje	datum narození: 24.4.1987 bytem: Klášterského 175, 398 06 Mirovice
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Inženýrský titul získal na Provozně ekonomické fakultě České zemědělské univerzity v Praze, obor Hospodářská politika a správa. Se správou majetku a finančním řízením má šestiletou zkušenost ze společností zabývajících se správou komerčních nemovitostí a fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil na různých pozicích ve finančních institucích.

- i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název	Československá obchodní banka, a. s
IČO	000 01 350
Sídlo	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

- j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období neprobíhala žádná soudní nebo rozhodčí řízení, která by mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny na hladině významnosti 5% hodnoty majetku fondu.

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	8 080 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	1 859 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	386 tis. Kč
Úplata za úpis a obhospodařování emise dluhopisů	15 104 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Náklady na audit	254 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Propagace a reklama	85 tis. Kč
Znalecké posudky	64 tis. Kč
Právní a notářské služby	626 tis. Kč
Poradenství a konzultace	169 tis. Kč
Ostatní správní náklady	3 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	183 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

- p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

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

S účinností od 6.1.2022 došlo k následujícím změnám ve statutu fondu:

- úprava v souladu se ZOK.

S účinností od 1.9.2022 došlo k následujícím změnám ve statutu fondu:

- změna distribučního mechanismu;
- přijetí PIA na BCPP;
- výše minimální následné investice akcionáře (po splacení vstupní investice) je 100.000, - Kč (jedno sto tisíc korun českých), avšak s výjimkou období 1.8.2022 – 31.10.2022, ve kterém je Výše minimální následné investice akcionáře (po splacení vstupní investice) 1.000, - Kč (jeden tisíc korun českých);
- zaokrouhlování hodnoty IA (PIA a PrIA na 4 desetinná místa nahoru, VIA na 4 desetinná místa dolů;
- pozastavení vydávání nebo odkupování Investičních akcií na dobu nejdéle 2 let;
- úplata částku ve výši 0,5 % p.a. z hodnoty fondového kapitálu Fondu připadající na akcie třídy – prioritní investiční akcie a prémiové investiční akcie;
- navýšení úplaty Administrátora za administraci na 100 000,- Kč.



S účinností od 19.12.2022 došlo k následujícím změnám ve statutu fondu:

- změna auditora na PKF APOGEO Verifica, s.r.o.;
- zavedení nové třídy manažerských investičních akcií;
- úprava parametrů růstových investičních akcií;
- změna distribučního mechanismu.

q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

Pevná složka odměn	1 621 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	81,5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Odměny vedoucích osob	241 tis. Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	1 380 tis. Kč
Počet příjemců	73,5

4. Výkaz o řízení a správě Fondu

a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči Fondu, resp. investorům Fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se ZoÚ/IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Účetnictví je zajišťováno administrátorem Fondu.

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy používaných systémů, jejich rizikovitost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty

související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

Zakladatelské akcie

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Zakladatelské akcie mají podobu cenného papíru ve formě na řad, tj. akcie na jméno a mohou být na žádost akcionáře a v souladu se stanovami Fondu nahrazeny hromadnou listinou.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Investiční akcie

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru, jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Fond vydává 5 tříd investičních akcií:

Název IA	Zkratka
Prioritní investiční akcie	PIA
Prémiové investiční akcie	PRIA
Růstové investiční akcie	RIA
Manažerské investiční akcie	MIA
Výkonnostní investiční akcie	VIA

Práva spojená s investičními akciemi

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Investičního fondového kapitálu podle podmínek statutu Fondu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na

části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

Výkonnostní investiční akcie (VIA)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. VIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na VIA.

Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s akcií VIA

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Prioritní investiční akcie (PIA)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. PIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na PIA.

Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s akcií PIA

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jiném veřejném trhu.

Prémiové investiční akcie (PrIA)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. PrIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na PrIA.

Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s akcií PrIA

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jiném veřejném trhu. Růstové investiční akcie (RIA)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. PIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na RIA.

Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s akcií RIA

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Manažerské investiční akcie (MIA)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. PIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na MIA.

Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s akcií MIA

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Nabývání investičních akcií

Výše minimální vstupní investice jednoho akcionáře do investičních akcií Fondu je dle podmínek ve statutu Fondu:

- částka 100.000, -Kč (sto tisíc korun českých) v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. a) až h) Zákona;
- částka 1.000.000, -Kč (jeden milion korun českých) v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 Zákona;
- Ekvivalent částky 125.000, - EUR (sto dvacet pět tisíc euro) v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 1 Zákona.

Výše minimální následné investice akcionáře (po splacení vstupní investice) je 100.000, - Kč (jedno sto tisíc korun českých).

Rozhodným kurzem pro účely výpočtu je měnový kurz CZK/EUR vyhlášený Českou národní bankou k rozhodnému dni v případě úpisu a ke dni uskutečnění transakce v případě převodu.

Vstupní poplatek (přirážka) činí až 3 % z investované částky dle příslušné smlouvy o úpisu investičních akcií. Vstupní poplatek je příjmem Fondu.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází Den připsání peněžní částky na účet Fondu, resp. za peněžní částku započtenou k Dni připsání peněžní částky na účet Fondu postupem dle § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích. Za peněžní částku došlou na účet Fondu (sníženou o případné poplatky), nebo za peněžní částku započtenou k Dni připsání peněžní částky na účet Fondu postupem dle § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích je vydán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky (snížené o případné poplatky) a aktuální hodnoty investiční akcie Fondu pro Den připsání peněžní částky na účet Fondu. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou investiční akcii Fondu, je příjmem Fondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků)

Odkupování investičních akcií

Odkupování investičních akcií probíhá na základě žádosti akcionáře o odkoupení investičních akcií, kterou akcionář předkládá Administrátorovi. Administrátor společnosti zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet společnosti od akcionáře ve lhůtě do:

- 3 (tří) měsíců po skončení kalendářního měsíce, v němž obdržel žádost akcionáře o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 5.000.000, - Kč (pět milionů korun českých),
- 6 (šesti) měsíců po skončení kalendářního měsíce, v němž obdržel žádost akcionáře o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 5.000.000, - Kč (pět milionů korun českých), přičemž k odkoupení investičních akcií používá fondový kapitál připadající na příslušnou třídu odkupovaných investičních akcií společnosti.

Administrátor společnosti zajistí odkoupení investiční akcie za částku, která se rovná její aktuální hodnotě, přičemž touto hodnotou se rozumí:

- a) hodnota investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 5.000.000, -Kč (pět milionů korun českých); nebo
- b) hodnota investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 5.000.000, -Kč (pět milionů korun českých).

Výplata peněžních prostředků odpovídajících hodnotě odkoupených investičních akcií je provedena bezhotovostním převodem na účet akcionáře uvedený v seznamu akcionářů nebo v žádosti o odkup investičních akcií. Minimální hodnota jednotlivého odkupu investičních akcií Fondu činí 100.000, - Kč (sto tisíc korun českých). Hodnota investičních akcií ve vlastnictví jednoho akcionáře Fondu nesmí odkupem investičních akcií klesnout pod hranici minimální investice stanovenou v tomto Statutu, pokud nepožádá akcionář o odkup všech zbývajících investičních akcií.

Výstupní poplatky

Na odkupy investičních akcií se aplikuje výstupní poplatek (srážka), pokud smlouva o úpisu investičních akcií nestanoví jinak, ve výši:

- 3 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že akcionář požádá o odkup investičních akcií ve lhůtě před uplynutím 365 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií;
- 2 % z objemu odkupovaných investičních akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 365 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií a před uplynutím lhůty 730 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií;
- 1 % z objemu odkupovaných investičních akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 730 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií a před uplynutím lhůty 1095 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií;

- 0 % z objemu odkupovaných investičních akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 1095 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií.

d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje	datum narození: 7. 9. 1970 bytem: Útulná 506/17, 108 00 Praha 10
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva AVANT IS, od června 2017 místopředseda představenstva AVANT IS.



Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřnými společnostmi.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M. (člen)
Jméno a příjmení	Tomáš Pfeiler (člen)
Jméno a příjmení	Ing. Ladislav Motyčka (předseda)

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá z pěti členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární orgán Fondu, a to čtyři členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva AVANT IS. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Roman Boháček
Jméno a příjmení	Jan Bartl
Jméno a příjmení	Ing. Petr Krušina
Jméno a příjmení	Daniel Římal
Jméno a příjmení	Lukáš Hrma

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěhuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 1/2 (jednu polovinu) zapisovaného základního kapitálu Fondu a současně akcionáři vlastníci investiční akcie s dočasně nabytým hlasovacím právem, jejichž počet přesahuje 1/100 (jednu setinu) všech vydaných investičních akcií příslušné Třídy (počítá se pro Třidu investičních akcií zvlášť) s dočasně nabytým hlasovacím právem, v případě že se záležitost dotýká jejich práv. Valná hromada rozhoduje tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných akcionářů vlastníci zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

K rozhodnutí podle § 421 odst. 2 písm. m), ZOK, k rozhodnutí o změně stanov, k rozhodnutí, v jehož důsledku se mění stanovy, k rozhodnutí o pověření představenstva nebo správní rady zvýšit základní kapitál, o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu, o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů, o zrušení společnosti s likvidací a k rozhodnutí o rozdělení likvidačního zůstatku se vyžaduje souhlas alespoň dvoutřetinové většiny hlasů přítomných akcionářů.

f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

g) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu - investiční	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	732 865	1042732
Kapitálové fondy	366 966	597 328
Oceňovací rozdíly	-168	68 858
Změny účetních metod	124 611	124 611
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	-5201	241 457
Zisk nebo ztráta za účetní období	246 659	10 478

Komentář k změnám účetních metod:

V rámci implementace IFRS na finanční nástroje byly k 1.1. 2021 provedeny následující změny účetních metod:

- Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9.

K 1. lednu 2021 vlivem klasifikace investičních akcií jako finanční závazek došlo k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Z výše uvedeného plynou následující úpravy spojené s implementací IFRS:

- Převod naběhlých oceňovacích rozdílů z rozvahy na nerozdělené výsledky minulých let.
- Převod složek vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

V Účetní období 2022 nedošlo k žádným změnám účetních metod.

Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	732 865	1 042 732
Zakladatelské akcie	99	99
Prioritní investiční akcie	195 481	376 855
Prémiové investiční akcie	62 939	84 192
Výkonnostní investiční akcie	474 445	581 685

Ke konci Účetního období Fond nenevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedené v ust. § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem

na účet Fondu. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

h) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Prioritní akcie jsou převoditelné bez omezení. K převodu Výkonnostních akcií třetím osobám, tj. osobám, které dosud nejsou vlastníky investičních akcií, je nutný předchozí písemný souhlas představenstva a dozorčí rady. K převodu Manažerských a Růstových akcií třetím osobám, tj. osobám, které dosud nejsou vlastníky investičních akcií, je nutný předchozí písemný souhlas představenstva. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastníci zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

i) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena pouze se zakladatelskými akciemi, nestanoví-li zákon jinak. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech Fondu tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií Fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

Vlastník podílu	Výše podílu k poslednímu dni Účetního období
Daniel Římal	100 %

j) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. h) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

k) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

- l) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

- m) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu Fondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Fondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

- n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

- o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

- p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

- q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

r) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku Čistá aktiva připadající na držitele IA.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 2. 5. 2023

Podpis:



.....


6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)



Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti ČSNF SICAV, a.s. k 31. 12. 2022

PKF APOGEO Verifica, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Karlín
186 00 Praha 8

počet stran: 8



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti ČSNF SICAV, a.s.

Se sídlem: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 065 61 705

Hlavní předměty podnikání: Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti ČSNF SICAV, a.s. Společnost pro volbu účetního rámce vzhledem k datu veřejné emise využila možnosti uvedené v § 19a odst. 2 zákona o účetnictví a sestavila za auditované období svou účetní závěrku podle českých účetních předpisů.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ČSNF SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

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

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



Hlavní záležitosti auditu**Způsob řešení**Stanovení reálné hodnoty majetkových účastí

Společnost má ve své rozvaze v položce Účasti s rozhodným a Účasti s podstatným vlivem hodnotu majetkových účastí ve výši **600.198 tis. Kč**.

Společnost oceňuje položku modelem reálné hodnoty k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS.

Riziko v této oblasti vnímáme na základě potenciálně nesprávného ocenění tohoto majetku nadhodnocením hodnoty majetkových účastí v účetní závěrce Společnosti.

Informace o přecenění položky na reálnou hodnotu a způsob stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Posoudili jsme nejprve na úvod kvalifikaci zhotovitele posudku či odborného stanoviska, a to z pohledu jeho odborných předpokladů a vyhodnocení nezávislosti. Tyto předpoklady zhotovitele jsme vyhodnotili tak, abychom mohli přistoupit k hodnocení vlastní práce experta vedení.

Posudky či odborná stanoviska byla vyhotovena zpravidla buď interním oceňovacím oddělením administrátora fondu či externím znalcem zapsaným v rejstříku znalců s příslušným znaleckým oprávněním.

Posuzovali jsme správnost volby metody a její aplikaci. Substanci majetkových účastí v případě Společnosti tvořily zejména nemovitostní projekty. Metoda ocenění byla zvolena buď substanční jako ocenění na základě analýzy majetku nebo v případě developerských projektů jako výnosové ocenění projektu.

V případě substančního ocenění jsme posuzovali zdroje a způsob ocenění jednotlivých majetkových a závazkových položek. V případě výnosového ocenění nemovitostních projektů jsme hodnotili hlavní proměnné jako stanovení výnosů a nákladů projektu, stanovení doby realizace projektu, odvození diskontní sazby a početní provedení ocenění.

V případě, že jsme zjistili nedostatky, či jsme shledali výstup ocenění nepřezkoumatelný, požádali jsme zhotovitele, aby vysvětlil detail a doplnil svůj výstup.

Stanovení reálné hodnoty poskytnutých úvěrů

Hlavní záležitosti auditu

Způsob řešení

Společnost má ve své rozvaze v položce Pohledávky za nebankovními subjekty hodnotu poskytnutých úvěrů ve výši **354.558 tis. Kč**.

Posoudili jsme předložené oceňovací modely portfolia poskytnutých úvěrů. Zhotovitelem ocenění byl administrátor fondu.

Společnost oceňuje položku modelem reálné hodnoty k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS.

V oceňovacích modelech jsme ověřovali správnost vstupních parametrů na vzorek smluvní dokumentace.

Riziko v této oblasti vnímáme na základě potenciálně nesprávného ocenění tohoto majetku nadhodnocením hodnoty poskytnutých úvěrů v účetní závěrce Společnosti.

Posuzovali jsme správnost provedení výpočtu v detailu konstrukce jednotlivých výpočtů v oceňovacím modelu, parametry modelu a konzistenci modelu.

Informace o přecenění položky na reálnou hodnotu a způsob stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

V případě, že jsme zjistili nedostatky, či jsme shledali výstup ocenění nepřezkoumatelný, požádali jsme zhotovitele ocenění, aby vysvětlil detail a doplnil svůj výstup.

Stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí

Společnost má ve své rozvaze v položce Dlouhodobý hmotný majetek (investiční část) hodnotu investic do nemovitostí ve výši **409.324 tis. Kč**.

Posoudili jsme kvalifikaci zhotovitele posudku či odborného stanoviska, a to z pohledu jeho odborných předpokladů a vyhodnocení nezávislosti. Tyto předpoklady zhotovitele jsme vyhodnotili tak, abychom mohli přistoupit k hodnocení vlastní práce experta vedení.

Společnost oceňuje položku modelem reálné hodnoty k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS.

Odborné stanovisko bylo vyhotoveno interním oceňovacím oddělením administrátora fondu.

Riziko v této oblasti vnímáme na základě potenciálně nesprávného ocenění tohoto majetku nadhodnocením hodnoty investic do nemovitostí v účetní závěrce Společnosti.

Posuzovali jsme správnost volby metody a její aplikaci. Předmět ocenění tvoří soubor nemovitostí. Metoda ocenění byla zvolena metodou tržního srovnání na základě analýzy vzorku srovnatelných nemovitostí srovnatelných co do lokality, času a způsobu využití.

Informace o přecenění položky na reálnou hodnotu a způsob stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

V případě ocenění metodou tržního srovnání jsme tak posuzovali srovnatelnost zvoleného vzorku nemovitostí pro odvození jednotkové ceny za plochu nemovitosti, početní správnost a



Hlavní záležitosti auditu**Způsob řešení**

zobrazení výsledků ocenění do účetnictví Společnosti.

V případě, že jsme zjistili nedostatky, či jsme shledali výstup ocenění v určité části nepřezkoumatelný, požádali jsme zhotovitele, aby vysvětlil detail a doplnil svůj výstup.

Stanovení reálné hodnoty emitovaných dluhopisů

Společnost má ve své rozvaze v položce Závazky z dluhových cenných papírů hodnotu emitovaných dluhopisů ve výši **196.348 tis. Kč**.

Posoudili jsme předložené oceňovací modely portfolia emitovaných dluhopisů. Zhotovitelem ocenění byl administrátor fondu.

Společnost oceňuje položku modelem reálné hodnoty k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS.

V oceňovacích modelech jsme ověřovali správnost vstupních parametrů na vzorek smluvní dokumentace.

Riziko v této oblasti vnímáme na základě potenciálně nesprávného ocenění tohoto majetku podhodnocením hodnoty závazků z dluhových cenných papírů (dluhopisů) v účetní závěrce Společnosti.

Posuzovali jsme správnost provedení výpočtu v detailu konstrukce jednotlivých výpočtů v oceňovacím modelu, parametry modelu a konzistenci modelu.

Informace o přecenění položky na reálnou hodnotu a způsob stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

V případě, že jsme zjistili nedostatky, či jsme shledali výstup ocenění nepřezkoumatelný, požádali jsme zhotovitele ocenění, aby vysvětlil detail a doplnil svůj výstup.

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 představenstvo Společnosti.

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 případně nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již 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 obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

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.
- 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 trvání podniku. 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 trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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 představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:



Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 10. 10. 2022 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme tak prvním rokem.

Ostatní skutečnosti

Předcházejícím auditorem Společnosti v minulém účetním období, tj. v období od 1.1.2021 do 31.12.2021 byla auditorská společnost PKF APOGEO Audit, s.r.o., ev. č. 451, která vydala ve své auditorské zprávě ze dne 13.06.2022 k auditu účetní závěrky sestavené za toto období výrok „bez výhrad“.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 2. 5. 2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani podnikům, které ovládá, kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedené v příloze účetní závěrky nebo ve výroční zprávě Společnosti.

V Praze dne 2. 5. 2023



Auditorská společnost:
PKF APOGEO Verifica, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Karlín, 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 612



Odpovědný auditor:
Ing. Jan Tichý, DiS.
Oprávnění č. 2334





Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



Účetní závěrka Fondu

ČSNF SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

ROZVAHA.....	- 4 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 6 -
PODROZVAHA.....	- 7 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	- 8 -
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....	- 9 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	- 10 -
1. Obecné informace.....	- 10 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	- 11 -
3. Důležité účetní metody.....	- 12 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu	- 12 -
3.2. Investiční dlouhodobý majetek.....	- 12 -
3.3. Finanční aktiva.....	- 13 -
3.3.1. Dluhová finanční aktiva	- 13 -
3.3.2. Kapitálová finanční aktiva.....	- 14 -
3.4. Finanční závazky.....	- 14 -
3.5. Peněžní prostředky	- 15 -
3.6. Způsoby oceňování.....	- 15 -
3.7. Vzájemná zúčtování	- 15 -
3.8. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 15 -
3.8.1. Úrokové náklady a výnosy	- 16 -
3.8.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 16 -
3.9. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 16 -
3.10. Daň z příjmů	- 16 -
3.11. Tvorba rezerv	- 16 -
3.12. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 17 -
3.13. Cenné papíry vydávané Fondem.....	- 17 -
4. Regulatorní požadavky.....	- 18 -
5. Změny účetních metod.....	- 18 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	- 19 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 19 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 19 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 20 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty	- 20 -
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 20 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 24 -
7.5. Dlouhodobý hmotný majetek.....	- 24 -
7.6. Ostatní aktiva	- 25 -
7.7. Závazky za nebankovními subjekty	- 26 -
7.7.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty.....	- 26 -
7.8. Závazky z dluhových cenných papírů.....	- 26 -
7.8.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů	- 27 -
7.9. Ostatní pasiva	- 28 -
7.9.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv	- 28 -
7.10. Rezervy a opravné položky	- 28 -
7.11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	- 29 -
7.11.1. Obdoba kapitálových fondů.....	- 29 -
7.11.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	- 30 -
7.12. Základní kapitál.....	- 30 -
7.13. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	- 31 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 32 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 32 -
8.2. Čistý úrokový výnos.....	- 33 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 33 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 33 -
8.5. Správní náklady	- 34 -

8.6.	Splatná daň z příjmů.....	- 35 -
8.7.	Odložené daňové závazky/pohledávka.....	- 35 -
9.	Výnosy podle geografického členění.....	- 35 -
10.	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 36 -
11.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	- 36 -
11.1.	Řízení rizik.....	- 36 -
11.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	- 37 -
11.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu.....	- 37 -
11.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	- 37 -
11.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední).....	- 38 -
11.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 39 -
11.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 39 -
11.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 39 -
11.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 39 -
11.3.7.	Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 40 -
11.3.8.	Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 40 -
11.3.9.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 40 -
11.3.10.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 41 -
11.3.11.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 42 -
11.3.12.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 42 -
11.3.13.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 42 -
11.3.14.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 42 -
11.3.15.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 42 -
11.3.16.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 42 -
11.3.17.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 42 -
11.3.18.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 43 -
11.3.19.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 43 -
11.3.20.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 43 -
11.3.21.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 43 -
11.3.22.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 43 -
11.3.23.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 43 -
11.3.24.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 44 -
11.3.25.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 44 -
11.3.26.	Ostatní identifikovaná rizika:.....	- 44 -
12.	Reálná hodnota.....	- 45 -
12.1.	Hierarchie reálných hodnot.....	- 46 -
12.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny.....	- 48 -
12.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....	- 49 -
12.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií.....	- 49 -
12.3.2.	Ocenění cenných papírů.....	- 49 -
12.3.3.	Ocenění poskytnutých úvěrů.....	- 50 -
12.3.4.	Ocenění přijatých úvěrů.....	- 50 -
12.3.5.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	- 51 -
13.	Transakce se přízněnými osobami.....	- 53 -
13.1.	Osoby ovládané.....	- 53 -
13.2.	Osoby ovládající.....	- 62 -
13.3.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	- 62 -
14.	Významné události po datu účetní závěrky.....	- 62 -



ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Aktiva celkem (Σ)		1 407 958		1 407 958	48	1 408 006	800 357
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2	12 597		12 597	48	12 645	41 594
	v tom: a) splatné na požádání		12 597		12 597	48	12 645	41 594
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	7.3	354 558		354 558		354 558	242 489
	b) ostatní pohledávky		354 558		354 558		354 558	242 489
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)	7.4	10 386		10 386		10 386	16 487
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.4	589 812		589 812		589 812	499 775
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	7.5	409 324		409 324		409 324	
11	Ostatní aktiva	7.6	31 282		31 282		31 282	12

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Pasiva celkem (Σ)		1 407 958	48	1 408 006	800 357
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	7.7	5 049		5 049	10 000
	b) ostatní závazky		5 049		5 049	10 000
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	7.8	196 348		196 348	
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		196 348		196 348	
4	Ostatní pasiva	7.9	163 830		163 830	56 913
6	Rezervy (Σ)	7.10				531
	b) na daně					531
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		365 227		365 227	67 444
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.11	1 032 254		1 032 254	486 207
	d) obdoba kapitálových fondů		597 328		597 328	366 966
	e) obdoba oceňovacích rozdílů		68 858		68 858	-168
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období		366 068		366 068	119 409
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		1 032 254		1 032 254	486 207
9	Základní kapitál (Σ)	7.12		99	99	99
	z toho: a) splacený základní kapitál			99	99	99
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7.13		-51	-51	-51
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		10 478		10 478	246 659
	v tom: a) přírůstek závazků		10 478		10 478	246 659
17	Vlastní kapitál			48	48	48
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		1 042 732		1 042 732	732 865



Sestaveno dne: 02.05.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.
Sestavil:  Ing. Horák Lukáš	Pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s. 

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
			INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	8.2	32 038		32 038	7 252
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2	11 467		11 467	555
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů		5 526		5 526	
4	Výnosy z poplatků a provizí	8.3	993		993	1 264
5	Náklady na poplatky a provize	8.3	15 143		15 143	20
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.4	19 291		19 291	244 482
8	Ostatní provozní náklady		183		183	
9	Správní náklady (Σ)	8.5	11 580		11 580	5 234
	b) ostatní správní náklady		11 580		11 580	5 234
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		13 949		13 949	247 190
21	Daň z příjmu	8.6	3 471		3 471	531
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		10 478		10 478	246 659

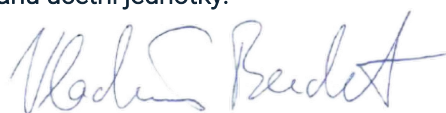

Sestaveno dne: 02.05.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.
Sestavil:  Ing. Horák Lukáš	Pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s. 

PODROZVAHA

Za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky	10	30 000	
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10	1 408 006	800 357

Sestaveno dne: 02.05.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Vladimír Bezděk, M.A. Pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.	
Sestavil:  Ing. Horák Lukáš		


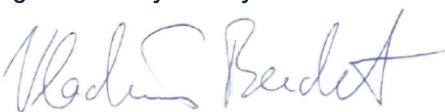
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITIČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0
Změny účetních metod	0	0	0	111 269	0	119 409	230 678
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	246 659	246 659
Emise akcií	0	0	0	257 762	0	0	257 762
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	-2 065	0	0	-2 065
Ostatní změny	0	0	0	0	-168	0	-168
Zůstatek k 31.12.2021	0	0	0	366 966	-168	366 068	732 865

Zůstatek k 1.1.2022	0	0	0	366 966	-168	366 068	732 865
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	10 478	10 478
Emise akcií	0	0	0	234 844	0	0	234 844
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	-4 482	0	0	-4 482
Ostatní změny	0	0	0	0	69 026	0	69 026
Zůstatek k 31.12.2022	0	0	0	597 328	68 858	376 546	1 042 732



Sestaveno dne: 02.05.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Vladimír Bezděk, M.A. Pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil:  Ing. Horák Lukáš	

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	Období 1-12/2022	Období 1-12/2021
Peněžní toky z provozních činností		
Nákup majetkových účastí a cenných papírů	-10 751	-30 445
Prodej majetkových účastí a cenných papírů		
Poskytnuté úvěry - čerpání	-148 813	-223 106
Poskytnuté úvěry - splácení	67 425	26 137
Přijaté úroky z poskytnutých úvěrů	0	0
Zaplacené příplatky mimo základní kapitál majetkových účastí	-43 850	-27 051
Zaplacené správní a provozní náklady	-26 175	-5 237
Zaplacené daně z příjmů	-804	0
Výnosy z cenných papírů a majetkových účastí	0	
Čistý peněžní tok z provozních činností a změnami pracovního kapitálu	-162 968	-259 702
Peněžní toky z investiční činnosti		
Pořízení dlouhodobého majetku	-240 000	0
Prodej dlouhodobého majetku		
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-240 000	0
Peněžní tok z finanční činnosti		
Přijaté úvěry - čerpání	60 000	10 000
Přijaté úvěry - splácení	-5 000	-3 973
Úroky z přijatým úvěrů	-682	-555
Emise a úpisy akcií a podílových listů	324 094	253 055
Odkupy akcií a podílových listů	-4 393	-2 003
Čistý peněžní tok z finančních činností	374 019	256 524
Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů	-28 949	-3 178
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	41 594	44 772
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	12 645	41 594

Sestaveno dne: 02.05.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.
Sestavil:  Ing. Horák Lukáš	Pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s. 

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

ČSNF SICAV, a.s. („Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Fondu:	ČSNF SICAV, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Den zápisu do obchodní rejstříku:	30. 10. 2017
IČO:	065 61 705
DIČ:	CZ06561705
Právní forma:	Akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 22940
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 18. 10. 2017 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF a shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou zejména: účasti v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů nebo zápůjček do těchto Účástí, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic do Fondu budou převážně opatřovány z kapitálových zisků, z dividend a z úroků.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 05. 10. 2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady Fondu ke dni 05. 10. 2017 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2022 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 19. 12. 2018
---------------------	-----------------------------------	-----------------

Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Vladimír Bezděk, M.A.	od 21. 01. 2023
-----------------------------	----------------------------	-----------------

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady:	Daniel Římal	od 19. 12. 2018
------------------------	--------------	-----------------

Člen dozorčí rady	Ing. Pavlína Římalová Aksamítová	od 18. 03. 2020
-------------------	----------------------------------	-----------------

V rozhodném období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Fondu obhospodařovatel o jmění Fondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Fond v souladu s požadavkem § 164 odst. 1 ZISIF účetně i majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Na straně aktiv i pasiv jsou tedy vymezeny dvě skupiny: ty z investiční činnosti a ty z neinvestiční činnosti.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní jednotka využila pro volbu účetního rámce možnosti uvedené v § 19a odst. 2 v zákoně o účetnictví a sestavila jako nový emitent pro aktuální účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022 účetní závěrku dle českých předpisů. Účetní závěrka byla sestavena na základě aktuálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie, jak požadováno v § 196 zákona č. č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a fondech.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Fond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2022, za účetní období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022 (dále též „účetní období“).

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního fondu ověřuje auditorem.

Fond je od 31.10.2022 subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako velká účetní jednotka, neboť společnost se stala emitentem cenných papírů přijatých k veřejnému obchodování (dále „emitent“) ke dni 31.10.2022. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den 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.

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Fond zavázal koupit aktivum.

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Fond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Fond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány **k datu sjednání obchodu**.

Fond zaúčtuje finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechny své smluvní povinnosti.

Fond vyjme finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Směna se stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s podstatně rozdílnými podmínkami se zobrazuje jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku.

3.2. Investiční dlouhodobý majetek

Majetek jako možná investiční příležitost jsou především nemovitosti držené Fondem s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Fond může investovat do následujícího dlouhodobého majetku (mimo finanční nástroje):



- nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení,
- nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

Investice se prvotně ocení na úrovni jejich pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Administrátor v souladu s § 68a VoÚBFI oceňuje neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Neprovozní dlouhodobý majetek, který se oceňuje reálnou hodnotou, se v souladu s § 75 VoBÚP neodpisuje.

3.3. Finanční aktiva

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejich závazků.

V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

3.3.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- některá Ostatní aktiva.

Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“ obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ obsahuje zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou nebo družstevní záložnou, včetně repo obchodů, zálohy na pořízení cenných papírů, pohledávky vzniklé z prodeje cenných papírů nevypořádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

Finančními dluhovými aktivy v položce "Ostatní aktiva" jsou zejména ostatní pohledávky ke třetím osobám, pohledávky z obchodování s cennými papíry.

Fond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv

je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Zásady Fondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

3.3.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s podstatným vlivem,
- Účasti s rozhodujícím vlivem.

Za účasti s rozhodujícím vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, tj. obvykle se jedná o účasti s více jak 50% podílem na hlasovacích právech. Zatímco za účasti s podstatným vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodujícím ani společným vlivem, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 20% a nejvýše 50% podílem na hlasovacích právech. Ostatní cenné papíry a účasti, které nespĺňují zařazení do podstatného a rozhodujícího vlivu jsou vykázány v položce „Akce, podílové listy a ostatní podíly“.

Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vyazuje je jako oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je vykázáno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

3.4. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Fond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

3.5. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vykazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

3.6. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se zejména o:

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

Majetek a dluhy Fondu se oceňují reálnou hodnotou ke dni, k němuž se vypočítává hodnota Investiční akcie. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu (resp. jednotlivých majetkových hodnot) stanovuje:

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

Reálná hodnota Nemovitostí a Účasti v majetku Fondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním fondem, který je uzavřeným investičním fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty.

Více informací je uvedeno v odstavci 12 Reálná hodnota.

3.7. Vzájemná zúčtování

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být vynutitelný v rámci běžného podnikání, ale i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku Fondu nebo protistrany.

3.8. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období, které se účtují jako úpravy výsledků minulých let.

3.8.1. Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

3.8.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

3.9. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.10. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.11. Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

3.12. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

3.13. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie, prioritní investiční akcie, výkonnostní investiční akcie a prémiové investiční akcie.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává 3 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie ("PIA"), Prémiové investiční akcie ("PrIA") a Výkonnostní akcie ("VIA"). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008043700, investičním akciím PrIA byl přidělen ISIN: CZ0008043726 a investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008043718.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu,
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu po rozhodnutí valné hromady Fondu,
- podíl na zisku a likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací,
- bezplatné poskytnutí Statutu a statutu Fondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. Investiční akci lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost Investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nespĺňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázané v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 19.1.2023. V průběhu účetního období a k rozvahovému dni však byla depozitářem Československá obchodní banka, a.s., která poskytovala služby v průběhu účetního období dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění bylo účinné od 01.04.2020 a dále ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. 06. 2020.

5. Změny účetních metod

V účetním období nedošlo k žádným změnám účetních metod.

6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál/čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	12 645	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	354 558	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	10 386	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	589 812	0
Ostatní aktiva	0	0	0	31 282	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	998 683	0
Pasiva					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	5 049	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	196 348	0
Ostatní pasiva	0	0	0	163 830	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	1 042 732	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	1 408 006	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na běžných účtech Celkem	12 645	41 594
Z toho: Investiční část jmění Fondu	12 597	41 546
Z toho: Neinvestiční část jmění Fondu	48	48
Celkem	12 645	41 594

Fond ke konci roku 2022 evidoval zůstatky na běžných účtech v celkové výši 12 645 tis. Kč (2021: 41 594 tis. Kč) z toho zůstatek na bankovním účtu vedeném v Kč činil 12 640 tis. Kč a zůstatek na účtu v EUR činil 5 tis. Kč.

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Splatné od 1 roku do 5 let	237 817	165 003
Splatné nad 5 let	116 741	77 486
Celkem	354 558	242 489

Pohledávky za nebankovními subjekty představovaly v roce 2022 úvěry s jistinou v celkové hodnotě 315 948 tis. Kč a naběhlým příslušenstvím ve výši 38 610 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2022

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
31. 05. 2019	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	100 %	9 398	4 317	13 715
31. 05. 2019	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	100 %	41 428	76 713	118 141
31. 05. 2019	Stark Distribution SE	100 %	28 950	32 960	61 910
31. 05. 2019	EAGLE CAPITAL s.r.o.	100 %	1 794	2 627	4 421
31. 05. 2019	Domy Galanta I s.r.o.	100 %	8 423	-8 423	0

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
31. 05. 2019	Domy Galanta II s.r.o.	100 %	528	-528	0
31. 12. 2019	Trastevere s.r.o. (Bytový dům Kubátova, s.r.o.)	100 %	200	-11	189
31. 12. 2019	OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	100 %	200	13 180	13 380
31. 12. 2019	Bloisox, s.r.o.	100 %	200	1 506	1 706
27. 02. 2020	ČSNF Real Estate s.r.o.	100 %	200	-200	0
31. 07. 2020	Bernalda s.r.o.	100 %	5 237	6 954	12 191
15. 10. 2020	ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	100 %	1	-1	0
02. 11. 2020	Bytový dům Lazecká s.r.o.	100 %	8 381	9 603	17 984
30. 11. 2020	BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	100 %	6 513	10 477	16 990
30. 11. 2020	Marittima s.r.o.	100 %	7 577	12 664	20 241
06. 04. 2021	Collatino s.r.o.	100 %	1	28 179	28 180
06. 04. 2021	ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	100 %	1	-1	0
06. 05. 2021	Manciano s.r.o.	100 %	1	41 978	41 979
06. 04. 2021	Parioli s.r.o.	100 %	28 151	62 613	90 764
29. 07. 2021	Cavallino s.r.o.	100 %	41 994	105 987	147 981
29. 07. 2021	E.B.S. Consulting s.r.o.	100 %	29 638	-29 638	0
29.11.2022	Naumniluta s.r.o.	100 %	30	-10	20

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
29.11.2022	Zestmoliten s.r.o.	100 %	30	-10	20

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
31. 05. 2019	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	100 %	9 398	13 300	22 698
31. 05. 2019	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	100 %	41 428	74 649	116 077
31. 05. 2019	Stark Distribution SE	100 %	28 950	24 966	53 916
31. 05. 2019	EAGLE CAPITAL s.r.o.	100 %	1 794	3 157	4 951
31. 05. 2019	Domy Galanta I s.r.o.	100 %	8 423	-8 423	0
31. 05. 2019	Domy Galanta II s.r.o.	100 %	528	-528	0
31. 12. 2019	Trastevere s.r.o. (Bytový dům Kubátova, s.r.o.)	100 %	200	5 912	6 112
31. 12. 2019	OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	100 %	200	8 176	8 376
31. 12. 2019	Bloisox, s.r.o.	100 %	200	1 899	2 099
27. 02. 2020	ČSNF Real Estate s.r.o.	100 %	200	-200	0
31. 07. 2020	Bernalda s.r.o.	100 %	5 237	8 267	13 504
15. 10. 2020	ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	100 %	1	-1	0
02. 11. 2020	Bytový dům Lazecká s.r.o.	100 %	8 381	9 719	18 100

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
30. 11. 2020	BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	100 %	6 513	5 915	12 428
30. 11. 2020	Marittima s.r.o.	100 %	7 577	9 484	17 061
06. 04. 2021	Collatino s.r.o.	100 %	1	24 489	24 490
06. 04. 2021	ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	100 %	1	-1	0
06. 05. 2021	Manciano s.r.o.	100 %	1	-1	0
06. 04. 2021	Parioli s.r.o.	100 %	1	88 254	88 255
29. 07. 2021	Cavallino s.r.o.	60 %	854	66 855	67 709
29. 07. 2021	E.B.S. Consulting s.r.o.	100 %	29 638	14 361	43 999

Přehled podstatného vlivu:

K 31. 12. 2022

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
04.12.2020	Favala s.r.o.	50 %	1	3 534	3 535
10.12.2020	Venarotta s.r.o.	50 %	1	6 850	6 851

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
04.12.2020	Favala s.r.o.	50 %	1	5 505	5 506
10.12.2020	Venarotta s.r.o.	50 %	1	10 980	10 981

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou dále specifikovány v kapitole č. 13 Vztahy se spřízněnými osobami.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2021	0	0
Reklasifikace	222 013	
Pořízení	57 496	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	27 051	
Zisk/ztráta z přecenění	236 753	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	516 262	0
Pořízení	25 500	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	43 850	
Zisk/ztráta z přecenění	14 586	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	600 198	0

7.5. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený na účet Fondu není účetně odepisován, protože není určen pro provozní účely a jeho ocenění je vyjádřeno reálnou hodnotou, viz. účetní metody.

V účetním období roku 2022 byl pořízen soubor pozemků v k.ú. Chýně, Praha-západ v pořizovací hodnotě 340 000 tis. Kč. Reálná hodnota souboru těchto pořízených pozemků byla ke konci období stanovena na 409 324 tis. Kč.

(v tis. Kč)	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Technické zhodnocení	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena dlouhodobého majetku							
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Přírůstky	0	0	340 000	0	0	0	340 000
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Přecenění	0	0	69 324	0	0	0	69 324
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	0	409 324	0	0	0	409 324
Oprávký a opravné položky							
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatková hodnota dlouhodobého majetku							
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022	0	0	409 324	0	0	0	409 324

Přecenění dlouhodobého hmotného majetku na reálnou hodnotu je účtováno jako zvýšení nebo snížení vykázaných oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu, resp. Čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

7.6. Ostatní aktiva

tis. Kč	2022	2021
Ostatní	31 281	12
Celkem	31 281	12

V roce 2022 byla ostatní aktiva tvořena zejména zůstatkem na majetkovém účtu ve výši 29 892 tis. Kč vedeným u společnosti Cyrrus, a.s., který je administrátorem emise dluhopisů, dále pak poskytnutou bankovní zárukou ve výši 1 000 tis. Kč a zálohami na daň z příjmu právnických osob ve výši 268 tis. Kč.

Ostatní pohledávky představovaly v roce 2021 pohledávku z přefakturace notářských služeb na dceřinou společnost ve výši 12 tis. Kč

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.



7.7. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	5 049	10 000
- Splatné do 1 roku	242	5 000
- Splatné od 1 roku do 5 let	4 807	5 000
Celkem	5 049	10 000

Závazky za nebankovními subjekty byly v roce 2022 tvořeny přijatými úvěry v celkové výši 5 049 tis. Kč (2021: 10 000 tis. Kč).

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

7.7.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků vůči nebankovním subjektům a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	10 000	0
Reálná hodnota k 1. 1.	10 000	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	923	10 555
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	11	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	11	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	5 885	555
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	203	0
- Splatná hodnota závazku	5 682	555
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	5 242	10 000
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	-193	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-193	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	5 049	10 000

7.8. Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2022	2021
Emitované dluhové cenné papíry	196 348	0
Celkem	196 348	0

Fond je emitentem dluhopisů ČSNF 6,80 %/26 v celkové jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 10 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003538258. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 6,80 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna čtvrtletně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2026.

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Fond je dále emitentem dluhopisů ČSNF 7,80 %/26 v celkové jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 10 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003542466. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 7,80 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna čtvrtletně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2026.

Fond je dále emitentem dluhopisů ČSNF 3M PRIBOR + 1,50 %/26 v celkové jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 10 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003542458. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou 3M PRIBOR + 1,50 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna čtvrtletně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2026.

Fond je dále emitentem dluhopisů ČSNF 8,10/26 v celkové jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 10 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003707689. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 8,10 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna čtvrtletně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2026.

Ve sledovaném období došlo k emisi dluhopisů v celkovém objemu 199 050 tis. Kč.

Fond klasifikuje emitované dluhopisy jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční závazky oceněny na reálnou hodnotou. Finanční závazky byly k datu mezitímní účetní závěrky oceněny na reálnou hodnotu.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

7.8.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků z dluhových cenných papírů a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	0	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	205 167	0
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	-4 512	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-4 512	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	-4 307	0
- Splatná hodnota závazku	-4 307	0
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	196 348	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	196 348	0

7.9. Ostatní pasiva

tis. Kč	2022	2021
Závazky vůči dodavatelům	104 700	537
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	51 035	55 031
Odložený daňový závazek	3 466	0
Dohadné položky pasivní	1 705	1 345
Ostatní	2 924	0
Celkem	163 830	56 913

Závazky vůči dodavatelům byly v roce 2022 tvořeny zejména závazkem z neuhrazené části kupní ceny za pozemky Chýně ve výši 100 000 tis. Kč. Závazky vůči akcionářům byly v roce 2022 tvořeny ze závazku emitovat investiční akcie Fondu investorům. Dohadné účty pasivní byly tvořeny z dohadných položek na investiční zprostředkování ve výši 1 090 tis. Kč, poplatky depozitáři ve výši 506 tis. Kč, odměnu za výkon funkce ve výši 506 tis. Kč a dále pak dohad na audit ve výši 109 tis. Kč. Položku ostatní představují zejména úroky plynoucí z neuhrazené části kupní ceny za pozemky Chýně.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

7.9.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled ostatních pasiv a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	56 913	75 651
Reálná hodnota k 1. 1.	56 913	75 561
Transakce za sledované období		
Přírůstky	1 267 970	295 138
Odúčtování finančních závazků z toho:	1 161 053	313 876
- Splatná hodnota závazku	1 161 053	313 876
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	163 830	56 913
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	163 830	56 913

7.10. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2022	2021
Rezerva na daně	0	531
Celkem	0	531

V důsledku vykázání daňové ztráty Fond nevytvořil v roce 2022 rezervu na splatnou daň.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	0	531	0	0	0
Snížení	0	-531	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	0	0	0	0

7.11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Součástí hodnoty Čistých aktiv je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK, což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Fondu.

7.11.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 597 328 tis. Kč.

Ks	2022	2021
Počet investičních akcií VIA na začátku období	77 192 305	59 163 314
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	9 768 486	18 028 991
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	86 960 791	77 192 305
Počet investičních akcií PIA na začátku období	166 761 228	42 838 566
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	138 314 954	126 924 014
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	3 776 095	3 001 352
Počet investičních akcií PIA na konci období	301 300 087	166 761 228
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	58 168 798	0
Počet vydaných investičních akcií PRIA v období	11 400 900	58 168 798
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	0	0
Počet investičních akcií PRIA na konci období	69 569 698	58 168 798

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

Obdoba oceňovacích rozdílů tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	69 324	466	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 20210	69 324	466	0	0	0

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena z portfolia nemovitostí. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2022, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku nebo interního ocenění administrátora. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle výstupu ocenění je vykázan jako oceňovací rozdíl.

Fond dále eviduje dohad na nevyemitované akcie k 31.12.2022 v celkové výši 466 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

7.11.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

Součástí položky Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2022	2021
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	119 409	-3 669
Změny účetních metod	0	124 611
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	246 659	-1 533
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát spojené s odúčtováním finančních aktiv	0	0
Celkem k 31.12.	366 068	119 409

Fond v běžném účetním období 2022 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 10 478 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet nerozděleného zisku minulých let v celkové výši 10 478 tis. Kč.

Výsledek hospodaření účetního období roku 2021 byl ve výši 241 457 tis. Kč převeden na účet nerozděleného zisku minulých let a ve výši 5 202 tis. Kč byl využit na úhradu ztráty minulých let.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

7.12. Základní kapitál

K 31. 12. 2022 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 99 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 99 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 Kč.

7.13. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období – neinvestiční část

Součástí položky Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2022	2021
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2022	-51	-51
Celkem k 31.12.	-51	-51

Neuhrazená ztráta předchozích období ve výši 51 tis. Kč se nezměnila, neboť na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost a byl vykázán nulový hospodářský výsledek.

Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu.

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

Fond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykázané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	32 038	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	993	0
Ostatní provozní náklady	0	0	0	-183	0
Zisk nebo ztráta z přecenění z majetkových účastí	0	0	0	14 586	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	47 434	0
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	X	-11 467	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	X	-15 143	0
Zisk nebo ztráta z přecenění dluhopisů a úvěrů	0	0	X	4 705	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-21 905	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	25 529	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z úroků	32 038	7 252
z vkladů	1 032	0
z úvěrů a zápůjček	31 006	7 252
Náklady na úroky	11 467	555
z úvěrů a zápůjček	5 941	555
Ostatní	5 526	
Čistý úrokový výnos	20 571	6 697

Veškeré výnosy a náklady plynou z České republiky. Ostatní náklady na úroky představují AÚV plynoucí z emitovaných dluhopisů.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z poplatků a provizí	993	1 264
ostatní	993	1 264
Náklady na poplatky a provize	15 143	-20
ostatní	15 143	-20
Celkem	-14 450	1 244

V roce 2022 byly ostatní výnosy z poplatků a provizí tvořeny výnosy ze vstupních a výstupních poplatků investorů ve výši 993 tis. Kč a ostatní náklady na poplatky a provize se skládaly zejména z provizí plynoucí z administrace emise dluhopisů ve výši 15 105 tis. Kč a z bankovních poplatků ve výši 38 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2022	2021
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů z přecenění na reálnou hodnotou	4 705	0
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů z přecenění na reálnou hodnotou	14 586	236 753
Kurzové rozdíly	0	25
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	0	7 704
Celkem	19 291	244 482

Fond v roce 2022 vykázal zisk z finančních operací ve výši 19 291 tis. Kč. Pozitivně jej ovlivňují zejména oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů ve výši 14 586 tis. Kč. Jedná se o položku vztahující se k investiční části jmění fondu.

Fond v roce 2021 vykázal zisk z finančních operací ve výši 244 482 tis. Kč. Pozitivně jej ovlivňují zejména oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů ve výši 236 753 tis. Kč, dále pak zisk z úhrady postoupených pohledávek ve výši 7 704 tis. Kč a současně také kurzové rozdíly z bankovního účtu vedeného v měně EUR v celkové výši 25 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje vykázané zisky nebo ztráty spojené s finančními nástroji:

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	14 586	0
Účasti s podstatným vlivem	-6 101	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	20 687	0
Finanční pasiva	4 705	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	193	0
Závazky z dluhových cenných papírů	4 512	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	19 291	0

8.5. Správní náklady

tis. Kč	2022	2021
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	254	109
- náklady na povinný audit účetní závěrky	254	109
Náklady na daňové poradenství	31	5
Právní a notářské služby	626	21
Odměna za výkon funkce	8 080	3 718
Služby depozitáře	1 860	1 155
Ostatní správní náklady	729	226
Celkem	11 580	5 234

Ostatní správní náklady se skládaly v roce 2022 zejména z nákladů na znalecké posudky ve výši 64 tis. Kč, nákladů na služby CDCP ve výši 386 tis. Kč, dále pak nákladů na poradenské a konzultační služby ve výši 169 tis. Kč, nákladů na propagaci a reklamu ve výši 85 tis. Kč, náklady na překlady ve výši 22 tis. Kč a nákladů na kurýrní služby a ostatní ve výši 3 tis. Kč.

Ostatní správní náklady se skládaly v roce 2021 zejména z nákladů na znalecké posudky ve výši 190 tis. Kč, nákladů na služby CDCP ve výši 26 tis. Kč, dále pak nákladů na poradenské a konzultační služby ve výši 8 tis. Kč a nákladů na vidimaci ve výši 2 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	10 478	247 190
Tvorba daně z příjmů v účetním období (splatná a odložená)	3 471	0
Výnosy nepodléhající zdanění	118 424	262 407
Daňově neodčitatelné náklady	103 709	25 844
Základ daně	-766	10 627
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	10 627
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	531

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za běžné účetní období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 0 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 268 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje náklady a výnosy na daně z příjmů:

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	531	0	0	531
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-531	0	0	-531
Tvorba daně z příjmů v účetním období	0	0	3 466	3 470
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	4	3 466	3 470

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fondu k 31. 12. 2022 vznikl Fondu odložený daňový závazek z přecenění nemovitostí ve výši 3 466 tis. Kč.

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2022	2021
Poskytnuté přísliby a záruky	30 000	0
Hodnoty předané k obhospodařování	1 408 006	800 357
Celkem	1 438 006	800 357

Fond k rozvahovému dni vykazuje výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

11.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků, měnového rizika a cenového rizika),
- úvěrovému riziku;
- a riziku likvidity.

Fond je rovněž vystaven provozním rizikům, jako je např. custody riziko. Custody riziko je riziko ztráty cenných papírů držených v úschově způsobené nesolventností nebo nedbalostí custodiana. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených custodianem, v případě jeho selhání může být schopnost Fondu převádět cenné papíry dočasně snížena.

Strategie řízení rizik Fondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Fond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Fondu.

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Fondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Zřizuje se investiční výbor Fondu, který má 5 (pět) členů a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává Obhospodařovatel, a to 4 (čtyři) členy na společný návrh všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie Fondu a 1 (jednoho) člena na návrh předsedy představenstva Obhospodařovatele. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu.

V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 400% čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na niž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

Fond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

11.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	ČSOB	12 641	0,9 %
Běžné účty	kreditní	ČSOB	4	0,0 %
Běžné účty		Celkem	12 645	0,9 %
Obchodní podíly – podstatný vliv	tržní		10 386	0,7 %
Obchodní podíly – rozhodující vliv	tržní		589 812	41,9 %
Obchodní podíly		Celkem	600 198	42,6 %
Úvěry	kreditní, úrokové		354 558	25,2 %
Úvěry		Celkem	354 558	25,2 %
Nemovitosti	kreditní		409 324	29,1 %
Ostatní	kreditní		31 282	2,2 %
Celkový součet			1 408 006	100,0 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) 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.

11.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

11.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu. Fond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	600 198 x * 15 %	90 030	0
riziko ceny nemovitostí	409 324 x * 15 %	61 399	0
úrokové riziko úvěrů	354 558 x * 15 %	53 184	0

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

11.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace 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.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	242	4 807	0	5 049
Závazky z dluhových cenných papírů	0	1 810	194 538	0	196 348
Ostatní pasiva	0	160 384	3 446	0	163 830
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	1 042 732	0	0	1 042 732
Celkem k 31. prosinci	0	365 227	1 042 732	0	1 407 959

Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Fond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Fondu.

11.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány Nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Fondu bude muset být Nemovitost z majetku Fondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné realizovat prodej Nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla Nemovitost v majetku Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

Vzhledem k současné situaci na trhu realit v České republice lze konstatovat, že riziku nižší likvidity jsou vystaveny pouze nemovitosti specifického účelu nebo nemovitosti umístěné ve specifických lokalitách.

11.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých váznou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Fond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

11.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo nemovitostní společnost, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Fondu. Toto riziko je ze strany Fondem standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

11.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s neschopností splácet přijaté úvěry spočívající v tom, že v případě neschopnosti Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, hradit řádně a včas dluhy, může dojít k jednorázovému zesplatnění dluhů se sjednaným splátkovým kalendářem, nárůstu dluhů o příslušenství v podobě úroků z prodlení a nákladů věřitelů na jejich vymáhání. Realizace tohoto rizika se může negativně projevit v růstu dluhů, které jsou součástí majetku Fondu, a poklesu hodnoty majetku Fondu, v krajním případě může vést k rozhodnutí o zrušení Fondu.

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;
- z pohledávek postoupených na Fond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společností Czech Credit Bureau, a.s.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Fondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Fondu.

Vystavení úvěrovému riziku je také řízeno získáním kolaterálů a firemních a osobních záruk. Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je Fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí Fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Poskytnuté úvěry	Běžné účty	Ostatní aktiva	Celkem
Standardní	354 558	12 645	31 282	398 480
Po splatnosti	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	354 558	12 645	31 281	398 480

Stav obchodních pohledávek Fondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČSOB, a.s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné/nízké.

11.3.7. Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Fond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

11.3.8. Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Rizika spojená s možností selhání Nemovitostní společnosti, Účasti, na které tvoří součást majetku Fondu. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti v Nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek Nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje.

11.3.9. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Měnové spočívající 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 kapitálu.

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	12 641	4	12 645
Pohledávky za nebankovními subjekty	354 558	0	354 558
Účasti s podstatným vlivem	10 386	0	10 386
Účasti s rozhodujícím vlivem	589 812	0	589 812
Dlouhodobý hmotný majetek	409 324	0	409 324
Ostatní aktiva	31 282	0	31 282
Celkem k 31. prosinci	1 408 002	4	1 408 006

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	5 049	0	5 049
Závazky z dluhových cenných papírů	196 348	0	196 348
Ostatní pasiva	163 830	0	163 830
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 032 254	0	1 032 254
Celkem k 31. prosinci	1 397 481	0	1 397 481

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR.

11.3.10. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Fond drží půjčky s proměnlivým úrokem, které vystavují Fond úrokovému riziku reálné hodnoty/Fond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi a nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

Pohledávky Fondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

Fond má přímou expozici vůči změnám úrokových sazeb na ocenění svých úročených aktiv a závazků. Avšak může být také nepřímou ovlivněn dopadem změn úrokových sazeb na výnosy některých společností, do kterých Fond investuje.

Manažer Fondu v souladu se statutem Fondu pravidelně monitoruje celkovou úrokovou citlivost Fondu.

11.3.11. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou.

11.3.12. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko zvolené skladby majetku Fondu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Fondu může Obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Fondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Fondu, mohou jednotlivá aktiva Fondu představovat značný podíl na celkovém majetku Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Fondu.

11.3.13. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, spočívající v tom, že Fond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

11.3.14. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko nadměrného využívání pákového efektu je riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na hodnotu Investičních akcií a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Riziko je ošetřeno stanovením maximální hodnoty pákové efektu, který Fond může využívat ve statutu Fondu.

11.3.15. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Fondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Fondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Fondu po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Fond k ocenění svých majetkových hodnot využívá certifikované odhadce.

11.3.16. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

11.3.17. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo Investiční akcie.

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru

nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, konfirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu či člena orgánů Fondu. Podnikání Fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Fondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Fond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

11.3.18. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Fondu a zakladateli Fondu. Fond je 100 % ovládaný zakladateli Fondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Fondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než na prospěch Fondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Fondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií.

11.3.19. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

11.3.20. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

11.3.21. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek Fondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování.

11.3.22. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 ods. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

11.3.23. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu, že:

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;

- b) výše fondového kapitálu tohoto Fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

ČNB může rozhodnout o výmazu Fondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Dále může být Fond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu).

11.3.24. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení;

11.3.25. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Společnost nevede žádné soudní spory ani jako žalobce ani jako žalovaný, nepředpokládá vznik jakéhokoliv soudního sporu, jehož by se měla účastnit jako žalobce nebo žalovaný, a k tíži Společnosti nejsou vydány žádné platební výměry

11.3.26. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;

- Riziko poplatků a srážek vyplývající z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

12. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Všechna zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakující se ocenění reálnou hodnotou.

Finanční nástroje

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Police v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištěné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků nebo interního ocenění administrátora, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná.

Zajištění finančního instrumentu má zásadní vliv na ocenění majetku, a to zejména v mezních situacích. Jestliže je finanční instrument dostatečně zajištěn, je možné jeho cenu stanovit v původní výši, ačkoli dle účetních předpisů, nebo dle předpisů souvisejících s právní úpravou podnikání investičních fondů, je třeba provést korekce ze zásady opatrnosti. A to třeba i do výše 100 %. Kontrola zajištění vždy k datu účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídít v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

Nemovitosti a zásoby

Reálná hodnota používaná pro ocenění se stanoví jako tržní cena ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud je prokazatelné, že za tržní cenu je možné nemovitost prodat.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu, reálná hodnota se stanoví na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody. Administrátor může pro účely stanovení reálné hodnoty využít podklad v podobě ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce.

12.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2022.

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	12 645	12 645
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	354 558	354 558
Účasti s podstatným vlivem	0	0	10 386	10 386
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	589 812	589 812
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	409 324	409 324
Ostatní aktiva	0	0	31 282	31 282
Celkem k 31. prosinci	0	0	1 408 006	1 408 006
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	5 049	5 049
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	196 348	196 348
Ostatní pasiva	0	0	163 830	163 830
Celkem k 31. prosinci	0	0	365 227	365 227

Rok 2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	41 594	41 594
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	242 489	242 489
Účasti s podstatným vlivem	0	0	16 487	16 487
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	499 775	499 775
Ostatní aktiva	0	0	12	12
Celkem k 31. prosinci	0	0	800 357	800 357
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	10 000	10 000
Ostatní pasiva	0	0	56 913	56 913
Rezerva na daň	0	0	531	531
Celkem k 31. prosinci	0	0	67 444	67 444

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň považuje úroveň jedna, kdy je cena stanovena na základě kotací na aktivních trzích. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3. Takovým příkladem mohou být některé dluhopisy, obchodované na českém regulovaném trhu. Tento trh se potýká s výraznými problémy s likviditou.

V průběhu let 2021 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům.

12.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či multiplikátory a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kotované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace o finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substancí). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

Oceňovací technika a vstupy použité při měření reálné hodnoty investicí úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	12 645	DCF Model	Pribor, IRS CZ, Euribor, IRS EUR
Pohledávky za nebankovními subjekty	354 558	DCF Model	ARAD
Účasti s podstatným vlivem	10 386	Substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Účasti s rozhodujícím vlivem	589 812	Substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Dlouhodobý hmotný majetek	409 324	Tržní metoda	Tržní data
Ostatní aktiva	31 282	DCF Model	Pribor
Závazky			
Závazky vůči nebankovním subjektům	5 049	DCF Model	ARAD
Závazky z dluhových cenných papírů	196 348	DCF Model	Tržní data, IRS CZ,
Ostatní pasiva	163 830	DCF Model	Pribor

12.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

12.3.1. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

Model ocenění vychází z předpokladu fungování finančního aktiva jako Going Concern. Finanční aktivum realizuje pravidelný výnos, který se dá měřit. Tyto budoucí výnosy jsou dále diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

substančním způsobem

Model ocenění stanovuje reálnou hodnotu všech položek aktiv finančního aktiva a následně se odečtou cizí zdroje. Tato hodnota se používá zejména tam, kde není předpoklad going concern. Například u developerských projektů ve výstavbě

nákladovým způsobem

Model vychází z pořizovací ceny finančního aktiva. Toto ocenění se používá zejména v počátečním ocenění či pro ocenění START – UP.

likvidační hodnotou

Model oceňuje finanční aktivum, které má většinou zápornou přidanou hodnotu. V tomto případě je třeba stanovit substanční hodnotu, od které je třeba odečíst náklady na likvidaci finančního aktiva

12.3.2. Ocenění cenných papírů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

12.3.3. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

12.3.4. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

12.3.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2022 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převod y z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	41 594	0	0	660 852	0	0	689 801	0	12 645
Pohledávky za nebankovními subjekty	242 489	0	0	179 819	0	0	67 750	0	354 558
Účasti s podstatným vlivem	16 487	-6 101	0	0	0	0	0	0	10 386
Účasti s rozhodujícím vlivem	499 775	20 687	0	69 350	0	0	0	0	589 812
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	69 324	340 000	0	0	0	0	409 324
Ostatní aktiva	12	0	0	694 238	0	0	662 969	0	31 281
Celkem aktiva	800 357	14 586	69 324	1 944 259	0	0	1 420 520	0	1 408 006
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	10 000	-192	0	923	0	0	5 682	0	5 049
Závazky z dluhových cenných papírů	0	-4 512	0	205 167	0	0	4 307	0	196 348
Rezerva na daň	531	0	0	0	0	0	531	0	0
Ostatní pasiva	56 913	0	0	1 283 780	0	0	1 176 861	0	163 830
Celkem závazky	67 444	-4 704	0	1 489 870	0	0	1 187 381	0	364 764

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2021 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářství	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	44 773	25	0	286 751	0	0	289 955	0	41 594
Pohledávky za nebankovními subjekty	38 268	0	0	230 358	0	0	26 137	0	242 489
Účasti s podstatným vlivem	17 792	-1 305	0	0	0	0	0	0	16 487
Účasti s rozhodujícím vlivem	204 221	238 058	0	57 496	0	0	0	0	499 775
Ostatní aktiva	1 282	0	0	3 985	0	0	5 255	0	12
Celkem aktiva	306 336	236 778	0	578 590	0	0	321 347	0	800 357
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	10 555	0	0	555	0	10 000
Rezerva na daň	0	0	0	531	0	0	0	0	531
Ostatní pasiva	75 651	0	0	295 138	0	259 955	53 921	0	56 913
Celkem závazky	75 651	0	0	306 224	0	259 955	54 476	0	67 444

13. Transakce se spřízněnými osobami

13.1. Osoby ovládané

Fond eviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	Stark Distribution SE	Obchodní firma:	Bytový dům Lazecká s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl	Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Evropská společnost	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	15 614 700,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	100,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
Obchodní firma:	Cavallino s.r.o.	Obchodní firma:	Manciano s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb spojených s pronájmem – ust. § 4 zák. 455/91 Sb.	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu (příplatek mimo ZK):	15 751 250 Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
Obchodní firma:	Parioli s.r.o.	Obchodní firma:	OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládní:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládní:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Výše ostatních složek vlastního kapitálu (příplatek mimo ZK):	28 150 000 Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
Obchodní firma:	E.B.S. consulting, spol. s r.o.	Obchodní firma:	Collatino s.r.o.
Sídlo:	Fügnerovo náměstí 1808/3, Nové Město, 120 00 Praha 2	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb spojených s pronájmem – ust. § 4 zák. 455/91 Sb	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
Obchodní firma:	Bloissox s.r.o.	Obchodní firma:	Bernalda s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
Obchodní firma:	Marittima s.r.o.	Obchodní firma:	Trastevere s.r.o.
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona obory činnosti: Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
Obchodní firma:	EAGLE CAPITAL s.r.o.	Obchodní firma:	Domy Galanta I s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
Obchodní firma:	Domy Galanta 2 s.r.o.	Obchodní firma:	BD Dobrovského 706/21 s.r.o.
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuveďené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuveďené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
Obchodní firma:	Naumniluta s.r.o.	Obchodní firma:	Zestmoliten s.r.o.
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuveďené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, zejména v těchto oborech činnosti: - Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti - Zprostředkování obchodu a služeb - Velkoobchod a maloobchod	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuveďené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, zejména v těchto oborech činnosti: - Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti - Zprostředkování obchodu a služeb - Velkoobchod a maloobchod

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

	- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí		- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Výše zapisovaného základní kapitálu:	20 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	20 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
Obchodní firma:	ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	Obchodní firma:	ČSNF Real Estate 4 s.r.o.
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
Obchodní firma:	Favala s.r.o.	Obchodní firma:	Venarotta s.r.o.
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	50 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	50 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Správa vlastního majetku
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
Obchodní firma:	ČSNF Real Estate s.r.o.	Obchodní firma:	STARK DEVELOPMENT s.r.o.
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu (příplatek mimo ZK):	27 000 000 Kč
Obchodní firma:	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.		

Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A

Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty pohledávek a závazků vůči osobám s podstatným nebo rozhodujícím vlivem:

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	220 900	177 084	67 750	330 234
naběhlé úroky	7 341	28 270	325	32 286
Celkem aktiva	228 242	205 354	68 075	362 520
Pasiva	0	0	0	0
Celkem pasiva	0	0	0	0

13.2. Osoby ovládající

Jméno ovládající osoby:	Daniel Římal
Bytem:	U Sluncové 604/7, Karlín, 186 00 Praha 8
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

13.3. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

Fond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

14. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by měli mít dopad do účetní závěrky běžného období, a které by mohly mít významný vliv na fungování Fondu.

Vliv válečného konfliktu Ukrajíně

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.


Sestaveno dne: 02. 05. 2023



Ing. VLADIMÍR BEZDĚK, M.A.

Pověřený zmocněnec

AVANT investiční společnost, a.s.



Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

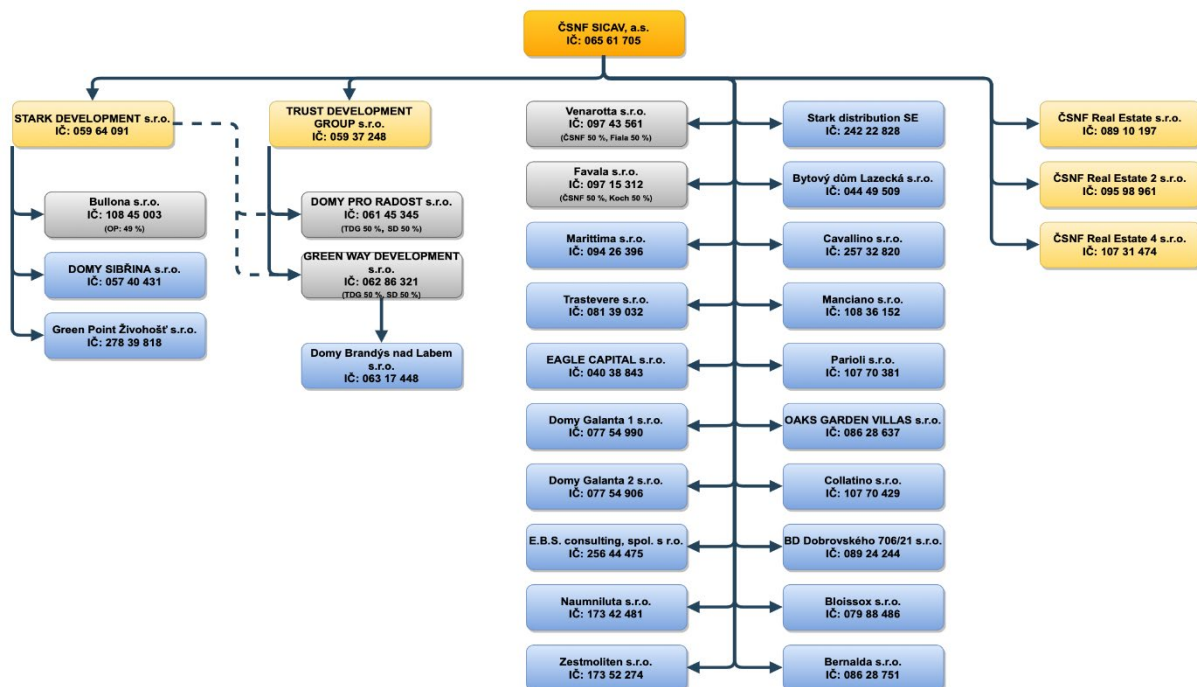
Ovládaná osoba:	ČSNF SICAV, a.s.
IČO:	065 61 705
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

a) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Jméno: Daniel Římal
Dat. nar.: 21. března 1988
Bytem: U Sluncové 604/7, Karlín, 186 00 Praha 8
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby



Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba:	ČSNF Private Equity s.r.o.
IČO:	043 85 187
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob do 17. května 2022

Osoba:	ČSNF Asset & Investment management s.r.o.
IČO:	071 54 453
Sídlo:	Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Follonica s.r.o.
IČO:	094 46 052
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	50 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	ČSNF Real Estate 3 s.r.o.
IČO:	095 98 979
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	ČSNF Group a.s.
IČO:	178 65 417
Sídlo:	Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

b) Způsob a prostředky ovládnání

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

c) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce Roman Boháček	3.1.2022	Zápůjčka	Úrok
E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce Lukáš Hrma	3.1.2022	Zápůjčka	Úrok
E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce Aleš Seifert	3.1.2022	Zápůjčka	Úrok
E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce Adam Trávník	3.1.2022	Zápůjčka	Úrok
E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce David Zábranský	3.1.2022	Zápůjčka	Úrok
Collatino s.r.o.	Smlouva o úvěru	17.1.2022	Úvěr	Úrok
Cavallino s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	3.2.2022	Příplatek mimo ZK	Bez protiplnění
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek BD Dobrovského 701/21 s.r.o.	16.3.2022	Peněžní prostředky nebo Kupní cena	Pohledávka
E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek Roman Boháček	1.4.2022	Peněžní prostředky	Pohledávka
E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek Lukáš Hrma	1.4.2022	Peněžní prostředky	Pohledávka
E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek Aleš Seifert	1.4.2022	Peněžní prostředky	Pohledávka

E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek Adam Trávník	1.4.2022	Peněžní prostředky	Pohledávka
E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek David Zábanský	1.4.2022	Peněžní prostředky	Pohledávka
E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	4.4.2022	Kupní cena	Nabytí obchodního podílu
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek Lukáš Hrma	10.4.2022	Peněžní prostředky	Pohledávka
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek Trastevere s.r.o.	21.4.2022	Peněžní prostředky	Pohledávka
Daniel Římal	Smlouva o zápůjčce	8.8.2022	Peněžní prostředky	Úrok
Danie Římal	Smlouva o úpisu VIA	11.8.2022		
Trastevere s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	13.12.2022	Příplatek	Peněžní prostředky
OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	13.12.2022	Příplatek	Peněžní prostředky
Manciano s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	13.12.2022	Příplatek	Peněžní prostředky
Bytový dům Lazecká s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	13.12.2022	Příplatek	Peněžní prostředky

d) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Daniel Římal	Smlouva o poskytnutí peněžního příplatku do FK společnosti s investiční činnosti	1.3.2019	Příplatek	Peněžní prostředky
Daniel Římal	Smlouva o převodu akcií společnosti Stark distribution SE	31. 5. 2019	Kupní cena	Akcie společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti STARK DEVELOPMENT, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Roman Gofjar	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti TRUST DEVELOPMENT GROUP, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti EAGLE CAPITAL, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl



Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Daniel Římal, Roman Gofjar	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Domy Galanta I, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal, Roman Gofjar	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Domy Galanta 2, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal	Smlouva o poskytnutí peněžního příplatku do FK společnosti s investiční činností	3. 6. 2019	Příplatek	Peněžní prostředky
Daniel Římal	Smlouva o postoupení pohledávek	30. 9. 2019	Úplata	Pohledávka
Stark distribution SE	Smlouva o úvěru	1. 10. 2019	Úvěr	Úrok
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Bytový dům Kubátova, s. r. o.	17. 12. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti OAKS GARDEN VILLAS, s. r. o.	17. 12. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Bloissox, s. r. o.	17.12. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti ČSNF Real Estate s.r.o.	27.2.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	31.7.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	5.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Bytový dům Lazecká s.r.o.	Dohoda o novaci závazků	10.11.2020	N/A	Úrok
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Marittima s.r.o.	30.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti BD	30.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti



Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
	Dobrovského 706/21 s.r.o.			
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 6001071271	11.1.2021	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
FAVALA s.r.o.	Smlouva o úvěru	29.1.2021	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 12102261761	26.2.2021	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Parioli s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 12109071761	7.9.2021	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek Green Point Živohošť s.r.o.	9.9.2021	Peněžní prostředky	Pohledávka (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	9.9.2021	N/A	N/A
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupení smlouvy	9.11.2021	Peněžní prostředky	Pohledávka (úroky)
Cavallino s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2111151761	15.11.2021	peněžní prostředky (úvěr)	peněžní prostředky (úroky)

e) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích. Transakce mezi spojenými osobami a Fondem proběhly v účetním období za tržních podmínek a ovládanému Fondu nevznikla z těchto transakcí újma od osoby ovládající.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.


Dne: 29. 3. 2023

Podpis:



.....





Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k posledním u dni Účetního období (v tis. CZK)
100% podíl na základním kapitálu společnosti Stark distribution SE	28 950	61 910
100% podíl na základním kapitálu společnosti STARK DEVELOPMENT s.r.o.	41 428	118 141
Poskytnutý úvěr STARK DEVELOPMENT, a. s.	94 733	102 791
Poskytnutý úvěr Parioli s.r.o.	82 000	91 864
Poskytnutý úvěr Green Point Živohošť s.r.o.	21 000	24 324
Poskytnutý úvěr Cavallino s.r.o.	17 621	19 717
Poskytnutý úvěr Cavallino s.r.o.	26 500	30 114
Poskytnutý úvěr Manciano s.r.o.	19 000	21 719
Poskytnutý úvěr Collatino s.r.o.	17 000	19 148
Majetkový účet u administrátora dluhopisových emisí Cyrrus a.s.	29 892	29 892
Pozemky k. ú. Chýně	340 000	409 324
100% podíl na základním kapitálu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	8 381	17 984
100% podíl na základním kapitálu společnosti BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	6 513	16 990
Poskytnutý úvěr Stark Distribution SE	11 348	13 950
100% podíl na základním kapitálu společnosti Marittima s.r.o.	7 577	20 241
100% podíl na základním kapitálu společnosti Collatino s.r.o.	1	28 180
100% podíl na základním kapitálu společnosti Parioli s.r.o.	28 151	90 764
100% podíl na základním kapitálu společnosti Cavallino s.r.o.	41 994	147 981
100% podíl na základním kapitálu společnosti Manciano s.r.o.	1	41 979