Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Výroční zpráva fondu

Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.
za období od 01. 01. 2019 do 31. 12. 2019

Obsah

Použité zkratky ... 4

1. Základní údaje o Fondu ... 5

a) Základní kapitál Fondu ... 5

b) Údaje o cenných papírech ... 5

2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu ... 7

a) Přehled investiční činnosti ... 7

b) Finanční přehled ... 7

c) Přehled portfolia ... 8

d) Přehled výsledků Fondu ... 8

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů ... 9

f) Zdroje kapitálu ... 9

g) 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) ... 10

h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) 10

i) 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) ... 10

j) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) ... 10

3. Textová část Výroční zprávy ... 12

a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) ... 12

b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) ... 12

c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) ... 12

d) 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) ... 12

e) 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) ... 12

f) 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) ... 12

g) 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) ... 13

h) 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) ... 13

i) 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) ... 13

j) 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) ... 13

k) 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) 13

l) 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) 14

m) 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) 14

n) 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) 14

o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených 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) 15

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu 16

5. Přílohy 17

6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora 18

7. Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem 19

8. Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období 20

a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) 20

b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK 20

c) Způsob a prostředky ovládání 21

d) 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) 22

e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK) 23

f) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK) 24

g) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK) 24

9. 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) 25

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 Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Fond	Československý nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 065 61 705, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
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 (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
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
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
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

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem Účetního období.

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	Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.
Sídlo	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO	065 61 705
LEI	315700W6G9P6GUDNEO09
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: 71.273.451 Kč (k poslednímu dni Účetního období)

z toho neinvestiční fondový kapitál: 47.726 Kč

(z toho 99.000 Kč zapisovaný základní kapitál)

z toho Investiční fondový kapitál: 71.225.725 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost není 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	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	49 527 782 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	47 527 782 ks v objemu 47 527 782 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie (PIA)

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	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043700
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

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	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043726
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (ust. § 436 odst. 2 ZOK)

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 - 1 677 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena především náklady na správu Fondu. Fond po změně majitele na konci roku 2018 začal v roce 2019 svou investiční činnost, náklady na správu Fondu převyšovaly výnosy z důvodu rozjezdu investiční činnosti Fondu.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na účasti v kapitálových obchodních společnostech, zejména v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů těmto společnostem, a to v České republice a Slovenské republice.

Dalšími aktivy Fondu mohou být:

- Investiční cenné papíry,
- Cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním fondem,
- Nástroje peněžního trhu,
- Finanční deriváty podle zákona,
- Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu.

Fond v roce 2019 zahájil investiční činnost, když v prosinci roku 2018 změnil fond zakladatele a změnil název fondu.

Fond nakoupil majetkové účasti ve společnostech definovaných níže v příloze č. 4. V těchto společnostech probíhá developerská činnost, která se dá definovat jako projekty, který z běžných lokalit v Česku a na Slovensku vytváří neobyčejná místa pro život a pro podnikání. Důraz je kladen na kvalitní architekturu, ale zároveň na schopnost projektu být pro investory vysoce rentabilní.

Druhá polovina roku 2019 byla zaměřena na dokončení 60 rodinných domů v oblasti Praha východ a 17 rodinných domů na Slovensku. V první polovině roku 2020 se bude realizovat výjimečný projekt 4 luxusních vil v Kunicích, které leží nedaleko Průhonic a jsou pro svoji strategickou polohu a zároveň klidné a čisté prostředí plné zeleně velmi vyhledávané.

Z hlediska investic se Fond geograficky zaměřil kromě České republiky také na Slovenskou republiku.

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 neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

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
Aktiva celkem	**104 310**	**68**

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	71 226	48
Závazky celkem	33 084	20
Pasiva celkem	**104 310**	**68**

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	350	104 378	100	29 722
Peněžní prostředky	330	738	0,7	123
Majetkové účasti	-	92 186	88,3	-
Poskytnuté úvěry	-	11 434	10,9	-
Ostatní	20	20	0,1	0

Komentář k přehledu portfolia

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

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

d) 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
Výnosy z poskytnutých úvěr	86	-
Ostatní výnosy	26	-
Výnosy celkem	112	-
Ostatní náklady	1 789	-
Náklady celkem	1 789	-
HV po zdanění	- 1 677	-

Komentář k přehledu výsledků

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši - 1 677 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena především náklady na správu Fondu. Fond po změně majitele na konci roku 2018 začal v roce 2019 svou investiční činnost, náklady na správu Fondu převyšovaly výnosy z důvodu rozjezdu investiční činnosti Fondu.

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	56	71 226	127 351,8
Nové investice	2 000	47 528	2 276,4
Ukončené investice	-	-	-
Příplatky do fondového kapitálu	-	2 820	-
Čistý zisk/ztráta	-2 043	-1 677	- 17,9
Hodnota výkonnostní investiční akcie	0,0039 Kč	1,4380 Kč	36771 %
Hodnota prioritní investiční akcie	-	-	-
Hodnota prémiové investiční akcie	-	-	-

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

f) 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.

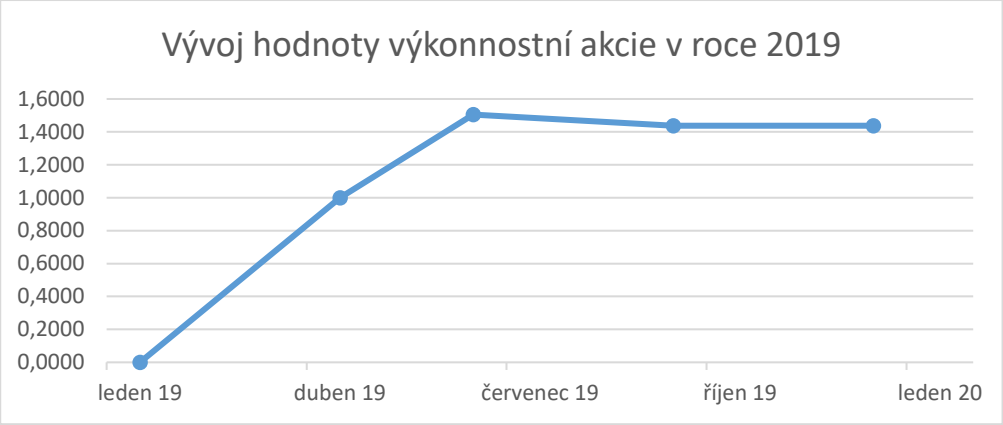
Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	71 226	48

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	33 084	20

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména závazky za nevypořádanou kupní cenou vzniklou ze smluv o převodu obchodních společností vyjmenovaných v příloze č. 4. Dále jsou závazky tvořeny ze smluv o úpisu investičních akcií Fondu. Fond není 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.

g) 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)



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

h) 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.

i) 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)

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Obhospodařovatel fondu pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost fondu.

Do data schválení této výroční zprávy a účetní závěrky nedošlo k žádným zásadním negativním skutečnostem, které by měly vliv na hospodaření fondu ve významném rozsahu. Fond je ve vynikající ekonomické kondici, nečerpá vysoké úvěry od bankovního sektoru a k financování své činnosti využívá zejména vlastní zdroje a zdroje akcionářů. I přes tuto skutečnost jsou přijímána opatření související s ochranou před COVID-19 například nebudou na přechodnou dobu čerpány žádné nové bankovní úvěry, které v současné době za stávající situace nejsou ani potřeba. Protože se situace neustále vyvíjí, obhospodařovatel není v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na fond a jeho dceřiné společnosti. Přesnější dopady COVID-19 na bude možné identifikovat až ve druhé polovině roku 2020, a to především jako důsledky státních zásahů vyplývajících z nouzového stavu. Jakýkoliv negativní vliv, respektive ztráty, zahrne fond do účetní závěrky v roce 2020.

S ohledem i na výše uvedené obhospodařovatel zvážil potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

j) 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 zajímavých investičních příležitostí a aktivního řízení portfolia Fondu zaměřeného zejména na účasti v kapitálových obchodních společnostech, zejména v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů těmto společnostem, a to v České republice a Slovenské republice.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie PIA. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2020 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond čelit možným dopadům z pandemie COVID-19 a dále kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním zajištění 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 krýt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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. Martin Šatánek
Další identifikační údaje	datum narození: 26. 4. 1979 bytem: Husova 1165, Valašské Meziříčí
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul získal na Podnikatelské fakultě - Vysoké učení technické v Brně, obor Řízení a ekonomika podniku. Tři roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti a cenné papíry a poskytování úvěrů.

f) 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

g) 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.

h) 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.

i) 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.

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

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

k) 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 zakladatelským akciím vyplacena žádná dividenda.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

l) 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	940 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	709 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	7 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	79 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	3 tis. Kč
Poradenství a konzultace	15 Kč
Ostatní správní náklady	6 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	1 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.

m) 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.

Ke dni 1. 8. 2019 byl statut změněn tak, že se změnily:

- Vstupní poplatky při úpisu investičních akcií
- Výstupní poplatky při odkupu investičních akcií
- Úplata za služby administrace

Ke dni 2. 9. 2019 byl statut změněn tak, že se změnily:

- Výstupní poplatky při odkupu investičních akcií

n) 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 pověření zmocněnci 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	602 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	46
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených 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 jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- Jediný člen představenstva 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	66 tis. Kč
Počet příjemců	4
Odměny ostatních pracovníků	536 Kč
Počet příjemců	42

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního orgánu společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 11. 6. 2020

Podpis: ……

5. 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 č. 2 písm. e) VoBÚP)

6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. k 31. 12. 2019

APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky fondu Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.

Se sídlem: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 065 61 705
Typ fondu: fond kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1a zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech vykonávána na základě rozhodnutí ČNB v právní formě otevřeného investičního fondu s právní osobností

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům fondu Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále také ,,Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019, podrozvahy k 31. 12. 2019, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2019, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2019, podrozvahy k 31. 12. 2019 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu 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.

APOGEO Audit, s.r.o.
A Rohan Business Centre, Recepce B, Rohanské nábř. 671/15, 186 00 Praha 8, ČR T +420 267 997 700
E info@apogeo.cz IČ 27197310 OR Městský soud v Praze, odd. C 103716
ČÚ CZK 4200532851/6800 WWW.APOGEO.CZ

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 9. přílohy účetní závěrky popisující významné události po datu účetní závěrky. Fond posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad opatření souvisejících s epidemií nemoci COVID-19. Na základě tohoto posouzení lze důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Lze tedy předpokládat, že může dojít k významnému dopadu těchto skutečností na účetní závěrku k 31. 12. 2020. V současné době však nelze vyhodnotit, jak významný tento dopad může být. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

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 Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, 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 Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

APOGEO Audit, s.r.o.
A Rohan Business Centre, Recepce B, Rohanské nábř. 671/15, 186 00 Praha 8, ČR T +420 267 997 700
E info@apogeo.cz IČ 27197310 OR Městský soud v Praze, odd. C 103716
ČÚ CZK 4200532851/6800 WWW.APOGEO.CZ

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

Představenstvo Fondu 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 Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada.

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 vznikat 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.

APOGEO Audit, s.r.o.
A Rohan Business Centre, Recepce B, Rohanské nábř. 671/15, 186 00 Praha 8, ČR T +420 267 997 700
E info@apogeo.cz IČ 27197310 OR Městský soud v Praze, odd. C 103716
ČÚ CZK 4200532851/6800 WWW.APOGEO.CZ

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání 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 Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 11. 6. 2020

Auditorská společnost:
APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451

Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

APOGEO Audit, s.r.o.
A Rohan Business Centre, Recepce B, Rohanské nábř. 671/15, 186 00 Praha 8, ČR T +420 267 997 700
E info@apogeo.cz IČ 27197310 OR Městský soud v Praze, odd. C 103716
ČÚ CZK 4200532851/6800 WWW.APOGEO.CZ

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

Subjekt: Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.
Sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo: 065 61 705
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

ROZVAHA
ke dni 31.12.2019

(v tis. 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
			INVESTIČNÍ	*INVESTIČNÍ*	*INVESTIČNÍ*	*NEINVESTIČNÍ*	*CELKEM FOND*	*CELKEM FOND*
	Aktiva celkem (Σ)		**104 310**		**104 310**	**68**	**104 378**	**350**
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank							
2	Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)							
	v tom: a) vydané vládními institucemi							
	b) ostatní							
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		670		670	68	738	330
	v tom: a) splatné na požádání		670		670	68	738	330
	b) ostatní pohledávky							
4	Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)		11 434		11 434		11 434	
	v tom: a) splatné na požádání							
	b) ostatní pohledávky		11 434		11 434		11 434	
5	Dluhové cenné papíry (Σ)							
	v tom: a) vydané vládními institucemi							
	b) vydané ostatními osobami							
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)							
	v tom: a) akcie							
	b) podílové listy							
	c) ostatní podíly							
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)							
	z toho: v bankách							
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		92 186		92 186		92 186	
	z toho: v bankách							
9	Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)							
	z toho: a) zřizovací výdaje							
	b) goodwill							
	c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek							
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)							
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost							
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek							
11	Ostatní aktiva		20		20		20	20
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu							
13	Náklady a příjmy příštích období							

	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)		104 310	68	104 378	350
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)					
	v tom: a) splatné na požádání					
	b) ostatní závazky					
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)					
	v tom: a) splatné na požádání					
	b) ostatní závazky					
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)					
	v tom: a) emitované dluhové cenné papiry					
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů					
4	Ostatní pasiva		33 084	20	33 104	294
5	Výnosy a výdaje příštích období					
6	Rezervy (Σ)					
	v tom: a) na důchody a podobné závazky					
	b) na daně					
	c) ostatní					
7	Podřízené závazky					
8	Základaní kapitál (Σ)			99	99	99
	z toho: a) splacený základní kapitál			99	99	99
9	Emisní ažio					
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)					
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy					
	b) ostatní rezervní fondy					
	c) ostatní fondy ze zisku					
11	Rezervní fond na nové ocenění					
12	Kapitálové fondy		52 348		52 348	2 000
13	Oceňovací rozdíly (Σ)		22 547		22 547	
	z toho: a) z majetku a závazků					
	b) ze zajišťovacích derivátů					
	c) z přepočtu účastí		22 694		22 694	
	d) ostatní		-147		-147	
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-1 992	-51	-2 043	
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období					
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-1 677		-1 677	-2 043
16	*Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)*		*71 226*	*48*	71 274	*56*

Sestaveno dne: 11. června 2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Renata Doležalová	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a. s.

APOGEO AUDIT, s.r.o. IČ 27197310 KA ČR oprávnění č. 451

Subjekt: Československý nemovitostní fond SICAV,
Sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo: 065 61 705
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2019

(v tis. 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
			INVESTIČNÍ	*NEINVESTIČNÍ*	*CELKEM FOND*	*CELKEM FOND*
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)		86		86	
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů				0	
	b) úroky z ostatních aktiv		86		86	
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)					
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů					
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)					
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem					
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem					
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů				0	
4	Výnosy z poplatků a provizí		10		10	
5	Náklady na poplatky a provize		25		25	60
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		-4		-4	-10
7	Ostatní provozní výnosy		16		16	
8	Ostatní provozní náklady					
9	Správní náklady (Σ)		1 760		1 760	1 973
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)					
	z toho: aa) mzdy a platy					
	ab) sociální a zdravotní pojištění					
	ac) ostatní sociální náklady					
	b) ostatní správní náklady		1 760		1 760	1 973
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku					
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)					
	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku					
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek					
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám					
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem					
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem					
16	Rozpuštění ostatních rezerv					
17	Tvroba a použití ostatních rezerv					
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem					
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-1 677		-1 677	-2 043
20	Mimořádné výnosy					
21	Mimořádné náklady					
22	Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním					
23	Daň z příjmu					
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-1 677		-1 677	-2 043

Sestaveno dne: 11. června 2020

Sestavil: Renata Doležalová

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
pověřený zmocněnec
AVANT investiční společnost, a. s.

Subjekt:	Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.
Sídlo:	Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo:	065 61 705
Předmět podnikání:	činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky:	31. prosinec 2019

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni 31.12.2019

(v tis. Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky			
2	Poskytnuté zástavy			
3	Pohledávky ze spotových operací			
4	Pohledávky z pevných termínových operací			
5	Pohledávky z opcí			
6	Odepsané pohledávky			
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení			
8	Hodnoty předané k obhospodařování		104 378	350
9	Přijaté přísliby a záruky			
10	Přijaté zástavy a zajištění			
11	Závazky ze spotových operací			
12	Závazky z pevných termínových operací			
13	Závazky z opcí			
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení			
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování			

Sestaveno dne: 11. června 2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a. s.
Sestavil: Renata Doležalová	

Subjekt:	Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.
Sídlo:	Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo:	065 61 705
Předmět podnikání:	činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky:	31. prosinec 2019

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2019

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 30.10.2017	**99**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**99**
Změny účetních metod	-	-	-	-	-	-	-	-
Opravy zásadních chyb	-	-	-	-	-	-	-	-
Kursové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	-	-	-	-	-	-	-	-
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	-	-	-	-2 043	**-2 043**
Podíly na zisku	-	-	-	-	-	-	-	-
Převody do fondů	99	-	-	-	-	-	-	**99**
Použití fondů	-	-	-	-	-	-	-	-
Emise akcií	-	-	-	-	2 000	-	-	**2 000**
Snížení základního kapitálu	-	-	-	-	-	-	-	-
Nákupy vlastních akcií	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatní změny	-	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2018	**99**	**-**	**-**	**-**	**2 000**	**-**	**-2 043**	**56**

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 30.10.2017	**99**	**-**	**-**	**-**	**2 000**	**-**	**-2 043**	**56**
Změny účetních metod	-	-	-	-	-	-	-	-
Opravy zásadních chyb	-	-	-	-	-	-	-	-
Kursové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	-	-	-	-	-	22 694	-	**22 694**
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	-	-	-	-1 677	**-1 677**
Podíly na zisku	-	-	-	-	-	-	-	-
Převody do fondů	-	-	-	-	-	-	-	-
Použití fondů	-	-	-	-	-	-	-	-
Emise akcií	-	-	-	-	47 528	-	-	**47 528**
Snížení základního kapitálu	-	-	-	-	-	-	-	-
Nákupy vlastních akcií	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatní změny	-	-	-	-	2 820	**-147**	-	**2 673**
Zůstatek k 31.12.2018	**99**	**-**	**-**	**-**	**52 348**	**22 547**	**-3 720**	**71 274**

Sestaveno dne: 11. června 2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
Sestavil: Renata Doležalová	pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a. s.

Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.
IČO: 065 61 705
Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019
(v celých tis. Kč)

1. OBECNÉ INFORMACE 3
1.1. ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A DOZORČÍ RADY FONDU K 31. PROSINCI 2019: 3
1.2. ZMĚNY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ: 4
1.3. INVESTIČNÍ CÍLE FONDU 4
1.4. DEPOZITÁŘ 4
2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 4
3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY 5
3.1. DEN USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU 5
3.2. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY, AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY 5
3.3. DLOUHODOBÝ MAJETEK 6
3.3.1. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK 6
3.3.2. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK 6
3.3.3. ZPŮSOB SESTAVENÍ ODPISOVÉHO PLÁNU: 7
3.4. MAJETEK JAKO INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST 7
3.4.1. PRVOTNÍ OCENĚNÍ 7
3.4.2. NÁSLEDNÉ OCENĚNÍ 8
3.5. KAPITÁLOVÉ FONDY 8
3.6. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY 8
3.7. ZÁSADY PRO ÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ 9
3.8. ZACHYCENÍ OPERACÍ V CIZÍCH MĚNÁCH 9
3.9. ZDANĚNÍ 9
3.10. TVORBA REZERV 9
3.11. POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD 10
3.12. REGULAČNÍ POŽADAVKY 10
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE 10
4.1. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE 10
4.2. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI 10
4.3. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY 11
4.4. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM 11
4.5. OSTATNÍ AKTIVA 12
POHLEDÁVKA VE VÝŠI 20 TIS. KČ PŘEDSTAVUJE POHLEDÁVKU ZA NEINVESTIČNÍ ČÁSTÍ FONDU, Z TITULU ÚHRADY FAKTURY ZA PRÁVNÍ SLUŽBY Z BĚŽNÉHO ÚČTU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU. 12
4.6. OSTATNÍ PASIVA 12
4.7. ZÁKLADNÍ KAPITÁL 12
4.8. KAPITÁLOVÉ FONDY 12

4.9. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ 13
4.10. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY 13
4.11. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ 14
5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT 14
5.1. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS 14
5.2. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE 14
5.3. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ 15
5.4. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY 15
5.5. SPRÁVNÍ NÁKLADY 15
6. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ 15
7. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU 16
8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI 17
9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 20

1. OBECNÉ INFORMACE

Československý nemovitostní fond SICAV, a. s. („Investiční Fond" nebo „Fond" nebo „Společnost") byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF"). Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 30. 10. 2017.

Povolení k činnosti Společnosti bylo uděleno dne 18. 10. 2017 dle § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF, a tímto dnem se Fond považuje za investiční Fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu České národní banky podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání Fondu:

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 5. 10. 2018 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241.

AVANT investiční společnost, a.s. byla na základě rozhodnutí zakladatelů Investičního fondu ze dne 5. 10. 2018 jmenována individuálním statutárním orgánem Investičního fondu, tj. Investiční fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Sídlo Investičního Fondu:

Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
Česká republika

1.1. Členové statutárního orgánu a dozorčí rady Fondu k 31. prosinci 2019:

Statutární orgán – představenstvo:

Člen představenstva:	AVANT investiční společnost, a. s. IČ: 275 90 241	od 17. 12. 2018
Při výkonu funkce zastupuje:	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA Pověřený zmocněnec	
	Mgr. Robert Robek Pověřený zmocněnec	

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Daniel Římal	od 17. 12. 2018
Člen dozorčí rady	Ing. Roman Gofjar	od 17. 12. 2018

K 31. 12. 2019 byl vlastníkem Společnosti Daniel Římal (100 % zakladatelských akcií).

1.2. Změny v Obchodním rejstříku v rozhodném období:

Sídlo:

Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4 od 30. 10. 2017 do 10. 04. 2019

1.3. Investiční cíle Fondu

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do Účastí, zejména Účastí v Nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů nebo zápůjček do těchto Účastí, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z kapitálových zisků, z dividend a z úroků.

Investice je vhodná pro investory, kteří upřednostňují takovou míru rizika, aby dosáhli ve střednědobém a dlouhodobém horizontu zhodnocení investovaných prostředků převyšující zhodnocení standardních nástrojů peněžního trhu.

Fond používá dosažený zisk k výplatě dividend, určí-li tak valná hromada.

V průběhu roku 2019 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli průběžně naplňoval investiční strategii definovanou ve statutu fondu.

1.4. Depozitář

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 11. října 2018 (dále jen „depozitář").

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná a byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2019, za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 (dále též „účetní období").

Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a na základě 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. Zároveň byla při sestavování roční účetní závěrky respektována speciální úprava týkající se přecenění majetku, a to vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, resp.

o způsobu stanovení reálné hodnoty investičního fondu a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech cenných papírů, derivátů, majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitost – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Fondu provádí dodavatelským způsobem Investiční společnost. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele Fondu.

3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání 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.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné a opční termínové operace se od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku jeho vypořádání vykazují rovněž na rozvahových a výsledkových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahových účtů v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

3.2. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
b) realizovatelných cenných papírů,
c) cenných papírů držených do splatnosti,
d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.
Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako částka, která se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového fondu, pokud se jedná o podílové listy, a jako částka odpovídající současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se v případě potřeby tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

3.3. Dlouhodobý majetek

3.3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

3.3.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč. Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší, než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč. Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

3.3.3. Způsob sestavení odpisového plánu:

- Hodnota majetku je postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.
- Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.
- Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.
- Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

3.4. Majetek jako investiční příležitost

Fond může na základě investiční strategie určené svým statutem investovat do aktiv následujícího druhu:

a) Investiční cenné papíry,
b) Cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním fondem,
c) Účasti v kapitálových obchodních společnostech, zejména v Nemovitostních společnostech,
d) Nástroje peněžního trhu,
e) Finanční deriváty podle Zákona,
f) Práva vyplývajících ze zápisu věcí uvedených v bodech a) až e) v evidenci a umožňujících Fondu přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel,
g) Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
h) Úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem.

Pro způsob ocenění a zachycení ocenění v účetnictví používá fond postupy a způsoby stanovené v zákoně č. 563/1991 Sb. v § 24 a § 27 a pro postupy stanovení reálné hodnoty se pro účely naplnění povinností daných zákonem č. 240/2013 a vyhláškou 244/2013 pak ustanovení § 27, odst. 4 zákona 563/1991 Sb. nebo případně standard IFRS 13 – Oceňování reálnou hodnotou platný od 1. 1. 2013.

3.4.1. Prvotní ocenění

K datu uskutečnění účetního případu se majetek oceňuje:

a) hmotný majetek kromě zásob pořizovací cenou nebo v případě pořízení vlastní činností vlastními náklady,
b) zásoby pořizovací cenou nebo v případě vytvoření vlastní činností vlastními náklady,
c) peněžní prostředky a ceniny jejich jmenovitými hodnotami
d) podíly, cenné papíry a deriváty pořizovacími cenami,
e) nehmotný majetek kromě pohledávek pořizovacími cenami,

f) majetek v případech bezúplatného nabytí, s výjimkou majetku uvedeného pod písmenem c), anebo majetek v případech, kdy vlastní náklady na jeho vytvoření vlastní činností nelze zjistit, a ostatní majetek reprodukční pořizovací cenou.

3.4.2. Následné ocenění

Následné ocenění je provedeno k rozvahovému dni nebo z důvodu trvalého snížení hodnoty.

Oceňování je řešeno v § 68a, vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle Vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují 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.
(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Fond pro určení reálné hodnoty majetku využívá tržní hodnotu nebo ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce.

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

3.5. Kapitálové fondy

Položka „Kapitálové fondy“ obsahuje fondy, které jsou tvořeny z jiného zdroje než účetního zisku, zejména vydáváním investičních akcií. Tato položka obsahuje i jmenovitou hodnotu zpětně odkoupených investičních akcií. Nevykazuje se zde emisní ážio, které je na základě statutu příjmem Fondu.

3.6. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky se k okamžiku uskutečnění účetního případu oceňují jmenovitou hodnotou. V případě nabytí pohledávky za úplatu nebo vkladem se oceňují pořizovací cenou.

Pohledávky jsou vykázány v zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky. Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky, která je po splatnosti:
a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
b) déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
c) déle než 180 dní, ale ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

Pokud lze důvodně předpokládat, že hodnota pohledávky stanovená postupem výše neodpovídá ceně, za kterou lze předmětný majetek s vynaložením odborné péče zpeněžit, stanoví administrátor hodnotu takového majetku způsobem, který ve smyslu mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie podává věrný a poctivý obraz o jeho reálné hodnotě.

3.7. 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 Fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, postupuje odchylně. 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 v účtové skupině 57.

Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového není dotčen účel časového rozlišení a Fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlašovaným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

3.9. Zdanění

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

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

3.10. Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí dluhů nebo výdajů podle § 26 Zákona o účetnictví, u nichž je znám účel, je pravděpodobné či jisté, že nastanou, avšak zpravidla není jistá částka nebo datum, ke kterému vzniknou.
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 odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobné" znamená převyšující pravděpodobnost než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provázejí mnoho souvisejících událostí a okolností.

3.11. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

3.12. Regulační požadavky

Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany České národní banky.

Depozitář – Československá obchodní banka, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se Zákonem.

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE

4.1. Půjčky a úvěry poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídících a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

4.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2019	2018
Zůstatky na běžných účtech	738	330
Celkem	**738**	**330**

Zůstatky na bankovních účtech vztahující se k investiční části činnosti fondu jsou ve výši 670 tis. Kč, zůstatky vztahující se k neinvestiční části jsou ve výši 68 tis. Kč.

4.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

Poskytnuté úvěry

tis. Kč	2019	2018
Poskytnuté úvěry a zápůjčky ve skupině z toho:		
Splatné na požádání	-	-
Splatné do 1 roku	-	-
Splatné od 1 roku do 5 let	-	-
Splatné nad 5 let	11 434	-
Celkem	**11 434**	**-**

Fond ve sledovaném období poskytl úvěr společnosti Stark Distribution SE ve výši 11 348 tis. Kč s úrokovou sazbou 3 % p. a. Naběhlé úroky k 31. 12. 2019 činí 86 tis. Kč.

4.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

Název společnosti	IČO	Datum pořízení	Velikost podílu [%]	Pořizovací cena v tis. Kč	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	059 37 248	31.5.2019	100	9 399	12 746	22 145
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	059 64 091	31.5.2019	100	14 428	13 663	28 091
Stark distribution SE	242 22 828	31.5.2019	100	28 950	817	29 767
EAGLE CAPITAL s.r.o.	040 38 843	31.5.2019	100	1 794	63	1 857
Domy Galanta I s.r.o.	077 54 990	31.5.2019	100	8 423	-4 431	3 992
Domy Galanta 2 s.r.o.	077 54 906	31.5.2019	100	528	-164	364
Bytový dům Kubátova, s. r. o.	081 39 032	31.12.2019	100	1 393	-	1 393
OAKS GARDEN VILLAS, s. r. o.	086 28 637	31.12.2019	100	1 282	-	1 282
Bloissox, s. r. o.	079 88 486	31.12.2019	100	3 295	-	3 295
Celkem	x	x	x	**69 492**	**22 694**	**92 186**

V roce 2019 došlo k nákupu 100 % podílů ve výše uvedených společnostech. K 31. 12. 2019 byli výše uvedené společnosti v účetnictví přeceněny na reálnou hodnotu.

4.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	2019	2018
Ostatní pohledávky		
z toho:		
Splatné na požádání	20	20
Splatné do 1 roku	-	-
Splatné od 1 roku do 5 let	-	-
Splatné nad 5 let	-	-
Celkem	**20**	**20**

Pohledávka ve výši 20 tis. Kč představuje pohledávku za neinvestiční částí Fondu, z titulu úhrady faktury za právní služby z běžného účtu investiční části Fondu.

4.6. Ostatní pasiva

tis. Kč	2019	2018
Závazky za dodavateli	80	178
Dohadné položky pasivní	165	42
Závazky z upsání investičních akcií	12 995	0
Ostatní	19 864	74
Celkem	**33 104**	**294**

Závazky z upsání investičních akcií představují ve výši 12 848 tis. Kč závazek fondu za akcionáři vydat investiční akcie za upsané prostředky a 147 tis. Kč představuje závazek za akcionáři ve výši zisku, který připadá na nevydané investiční akcie k 31.12.2019. K vyrovnání závazku dojde v roce 2020 emisí investičních akcií.

Ostatní závazky představují závazek uhradit kupní cenu ze smluv o převodech obchodních podílů ve výši 19 844 tis. Kč. Závazek ve výši 20 tis. Kč představuje závazek za investiční částí Fondu, z titulu úhrady faktury za právní služby z běžného účtu investiční části Fondu.

4.7. Základní kapitál

K 31. 12. 2019 Fond vykazuje plně splacený základní kapitál ve výši 99 tis. Kč, který je složen z 99 000 ks zakladatelský akcií v listinné podobně.

4.8. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Fond vydává následující druhy investičních akcií: výkonnostní investiční akcie, prioritní investičních akcie a prémiové investiční akcie. Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru.

Počet vydaných investičních akcií:

	2019	2018
Počet investičních akcií VIA na začátku období	2 000 000	-
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	47 527 782	2 000 000
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	49 527 782	2 000 000
Počet investičních akcií PIA na začátku období	-	-
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	-	-
Počet investičních akcií PrIA na začátku období	-	-
Počet emitovaných investičních akcií PrIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií PrIA v období	-	-
Počet investičních akcií PrIA na konci období	-	-

Fond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 49 528 tis. Kč a příplatky do fondového kapitálu Fondu z investiční činnosti ve výši 2 820 tis. Kč.

4.9. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Fond v běžném období realizoval ztrátu ve výši 1 677 tis. Kč, která se plně vztahuje k investiční činnosti Fondu.

Fond za minulé období eviduje ztrátu z investiční části činnosti ve výši 2 011 tis. Kč a ztrátu z neinvestiční části činnosti fondu ve výši 32 tis. Kč.

4.10. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2019	-	-	-	-	-
Snížení	-	-	-	-	-147
Zvýšení	-	-	-	22 694	-
Vliv odložené daně	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2019	-	-	-	22 694	-147

4.11. Splatná daň z příjmů

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-1 677
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Daňově neodčitatelné náklady	-
Použité slevy na dani a zápočty	-
Základ daně	**0**
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	**0**
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	**0**

5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT

5.1. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z úroků		
z úvěrů a zápůjček	86	-
Náklady na úroky		
z úvěrů a zápůjček	-	-
Čistý úrokový výnos	**86**	**-**

Fond ve sledovaném období realizoval výnos z poskytnutého úvěru společnosti Stark Distribution SE ve výši 86 tis. Kč.

5.2. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z poplatků a provizí		
ostatní	10	-
Náklady na poplatky a provize		
ostatní	25	60
Celkem	**15**	**60**

Výnosy z poplatků a provizí představují vstupní poplatky při úpisu investičních akcií. Náklady na poplatky a provize představují bankovní poplatky ve výši 15 tis. Kč a poplatky za kolky ve výši 10 tis. Kč.

5.3. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2019	2018
Zisk/ztráta z devizových operací	-4	-10
Celkem	**-4**	**-10**

Fond ve sledovaném období realizoval kurzové náklady z přepočtu cizí měny pomocí devizového kurzu na tuzemskou měnu. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

5.4. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2019	2018
Ostatní provozní náklady	-	-
Ostatní provozní výnosy	16	-
Celkem	**16**	**-**

Ostatní provozní výnosy představují vrácený roční poplatek za dohled nad veřejným nabízením v Rakousku, který byl uhrazen v roce 2018.

5.5. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady:

tis. Kč	2019	2018
Náklady na odměny statutárního auditu	79	24
Náklady na daňové poradenství	-	-
Právní a notářské služby	3	401
Odměna za výkon funkce	940	1 120
Služby depozitáře	709	377
Ostatní správní náklady	29	51
Celkem	**1 760**	**1 973**

Ostatní správní náklady představují náklady za úschovu cenných papírů ve výši 7 tis. Kč, náklady na poradenské a konzultační služby ve výši 15 tis. Kč, poplatky za přidělený LEI a ISIN ve výši 6 tis. Kč a ostatní náklady ve výši 1 tis. Kč.

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s. činila za uvedené období 940 tis Kč.

6. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2019	2018
Aktiva	104 378	350
Celkem	**104 378**	**350**

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

7. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Řízení rizik

Součástí vnitřního řídícího a kontrolního systému 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 přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotoví analýzu ekonomické výhodnosti obchodu. 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 Fond vystaven z důvodu svých aktivit 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 a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace fondu mají největší význam rizika:

Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku fondu.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

Riziko měnové

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany fondu

Emitent investičního nástroje v majetku fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko nedostatečné likvidity

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

Riziko nedostatečné likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko vypořádání

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek fondu.

Ve sledovaném období neměl fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Fondu

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

i. rozhodnutí o přeměně fondu;
ii. odnětí povolení k činnosti fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti fondu vlastní kapitál fondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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 mechanizmů.

8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Osoby ovládající

Osoba ovládající:	Daniel Římal
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:	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.
IČO:	059 37 248
Sídlo:	U průhonu 773/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	STARK DEVELOPMENT s.r.o.
IČO:	059 64 091
Sídlo:	U průhonu 773/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Stark distribution SE
IČO:	242 22 828
Sídlo:	Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	EAGLE CAPITAL s.r.o.
IČO:	040 38 843
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Domy Galanta I s.r.o.
IČO:	077 54 990
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Domy Galanta 2 s.r.o.
IČO:	077 54 906
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Bytový dům Kubátova s.r.o.
IČO:	081 39 032
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.
IČO:	086 28 637
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Bloissox s.r.o.
IČO:	079 88 486
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Přehled vzájemných smluv

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

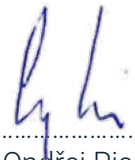
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti STARK DEVELOPMENT, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Roman Gofjar	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti TRUST DEVELOPMENT GROUP, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti EAGLE CAPITAL, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
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 činnosti	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

9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

Sestaveno dne: 11. 6. 2020

Podpis statutárního zástupce:



……
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
pověřený zmocněnec

8. Příloha č. 3 – 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:	Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.
IČO:	065 61 705
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

b) 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

Osoba ovládající: **Daniel Římal**

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:	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.
IČO:	059 37 248
Sídlo:	U průhonu 773/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	STARK DEVELOPMENT s.r.o.
IČO:	059 64 091
Sídlo:	U průhonu 773/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Stark distribution SE
IČO:	242 22 828
Sídlo:	Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	EAGLE CAPITAL s.r.o.
IČO:	040 38 843
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Domy Galanta I s.r.o.
IČO:	077 54 990
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Domy Galanta 2 s.r.o.
IČO:	077 54 906
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Bytový dům Kubátova s.r.o.
IČO:	081 39 032
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.
IČO:	086 28 637
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Bloissox s.r.o.
IČO:	079 88 486
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

c) Způsob a prostředky ovládání

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

d) 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
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
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 činnosti	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

e) 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
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 činnosti	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

f) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

g) 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.

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: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního orgánu společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 29. 3. 2020

Podpis: .....

9. 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	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	738	738
Poskytnutý úvěr Stark Distribution SE	11 348	11 434
Obchodní podíl TRUST DEVELOPMENT GROUP, s. r. o.	9 399	22 145
Obchodní podíl STARK DEVELOPMENT, s. r. o.	14 428	28 091
Obchodní podíl Stark Distribution SE	28 950	29 767
Obchodní podíl EAGLE CAPITAL, s. r. o.	1 794	1 857
Obchodní podíl Domy Galanta I, s. r. o.	8 423	3 992
Obchodní podíl Domy Galanta 2, s. r. o.	528	364
Obchodní podíl Bytový dům Kubátova, s. r. o.	1 393	1 393
Obchodní podíl OAKS GARDEN VILLAS, s. r. o.	1 282	1 282
Obchodní podíl Bloissox, s. r. o.	3 295	3 295