



Výroční zpráva fondu

ČSNF SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Fondu	6
a) Základní kapitál Fondu	6
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	9
a) Přehled investiční činnosti.....	9
b) Finanční přehled	9
c) Přehled portfolia	10
d) Přehled výsledků Fondu	11
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	12
f) Zdroje kapitálu	12
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).....	13
h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	14
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)	15
j) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	15
k) Vliv pandemie COVID-19.....	16
3. Textová část Výroční zprávy	18
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	18
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	18
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	18
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).....	18
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).....	18
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).....	18
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).....	19
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).....	19
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)	19
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	

	řízení 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).....	19
k)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	19
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)	20
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)	20
n)	Článkem 16. „Informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti“ a doplněním, že obhospodařovatel neprovádí specifické posouzení pravděpodobných dopadů rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost Investičních akcií nad rámec standardních vnitřních procesů. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených 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)	20
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).....	21
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	22
5.	Přílohy	23

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

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



Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	ČSNF SICAV, a.s., IČO: 065 61 705, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
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. 2021 do 31. 12. 2021
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	ČSNF SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO	065 61 705
LEI	315700W6G9P6GUDNE009
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22940
Vznik Fondu	30. října 2017
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	732 912 749 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	47 726 Kč
(z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	732 865 023 Kč



b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

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

Výkonnostní investiční akcie (VIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci obhospodařovatele AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043718
Počet akcií ke konci Účetního období	77 192 305 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. 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	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043700
Počet akcií ke konci Účetního období	166 761 228 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	126 924 014 ks v objemu 141 672 tis. Kč
Odkoupené	2 030 667 ks v objemu 2 327 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	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043726
Počet akcií ke konci Účetního období	58 168 798 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	58 168 798 ks v objemu 60 000 tis. Kč*
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč
*Ke konci Účetního období došlo k úpisu PrIA v objemu 5 000 tis. Kč které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány	



2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

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

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

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

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

V průběhu účetního období Fond pokračoval ve své investiční strategii. Fond poskytoval nové úvěry svým dceřiným společnostem a dále navyšoval úvěry již poskytnuté. Své portfolio majetkových účastí, které na začátku roku čítalo 14 společností, rozšířil o dalších 6 projektů. V první polovině účetního období Fond založil 4 nové společnosti pro své budoucí developerské aktivity, v druhé polovině roku pak Fond získal majetkové účasti ve dvou nových projektech. Fond cílí na projekty, které mají ambici z obyčejných míst tvořit místa neobyčejná, klade důraz na kvalitní architekturu zároveň na projekty s potenciálem vysoké rentability pro své investory. To také splňují dva nové projekty Fondu. V Karlštejně se chystá výstavba 4 nových bytových domů o kapacitě 68 bytových jednotek a také apartmánový dům v obci Živohošť u Slapské přehrady, kde bude vystavěno 18 nových apartmánů.

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

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

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, 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
Dlouhodobá aktiva	758 751	-
Krátkodobá aktiva	41 558	48
Aktiva celkem	800 309	48

c)

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	732 865	48
Dlouhodobé závazky	5 000	0
Krátkodobé závazky	62 444	0
Pasiva celkem	800 309	48

d) 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	306 336	800 357	100,00 %	161,27 %
Peněžní prostředky	44 773	41 594	5,19 %	-7,10 %
Majetkové účasti	222 013	516 262	64,50 %	132,54 %
Poskytnuté úvěry	38 268	242 489	30,30 %	533,66 %
Ostatní	1 282	12	0,01 %	-99,06 %

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy. Fond zaznamenal v účetním období výrazný nárůst celkových aktiv Fondu o 161%. Na tomto růstu se podílel především nárůst počtu a hodnoty majetkových účastí Fondu a také nárůst financování těchto majetkových účastí.

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

e) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	7 252	-
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	270 216	-
Ostatní výnosy	1 264	-
Výnosy celkem	278 732	-
Správní náklady	5 234	-
Ostatní náklady	26 839	-
Náklady celkem	32 073	-
Čistá změna hodnoty portfolia	246 659	-

Komentář k přehledu výsledků

Ve sledovaném období vykazoval Fond výnosy z běžných výnosů ve výši 7 252 tis. Kč, výnosy z přecenění majetku ve výši 270 216 tis. Kč a ostatní výnosy ve výši 1 264 tis. Kč.

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



f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	230 637	732 865	217,76 %
Ostatní jmění	48	48	0 %
Pákový efekt	113%	104%	-9%
Nové investice (úpis)	58 921	257 762	337,47 %
Ukončené investice (odkupy)	-	2 065	N/A
Příplatky do fondového kapitálu	-	-	-
Čistý zisk	-1 533	246 659	N/A
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	3,1111	6,1462	97,56 %
Hodnota prioritní investiční akcie (PIA)	1,0871	1,1642	7,09 %
Hodnota prémiové investiční akcie (PRIA)	-	1,0820	N/A

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. NAV Fondu je z 64,74 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, ze 26,67 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií a z 8,59 % investorům investujícím do prémiových investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

g) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	732 865	48
Dlouhodobé závazky	5 000	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	62 444	-

Komentář ke zdrojům financování

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

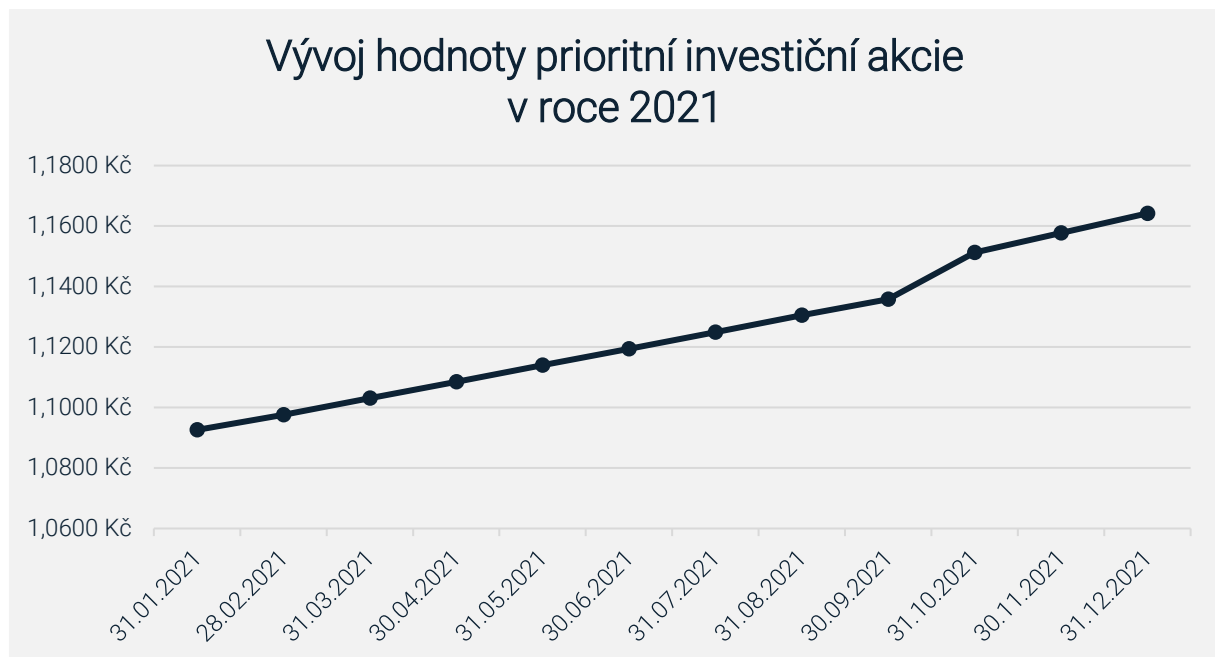
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

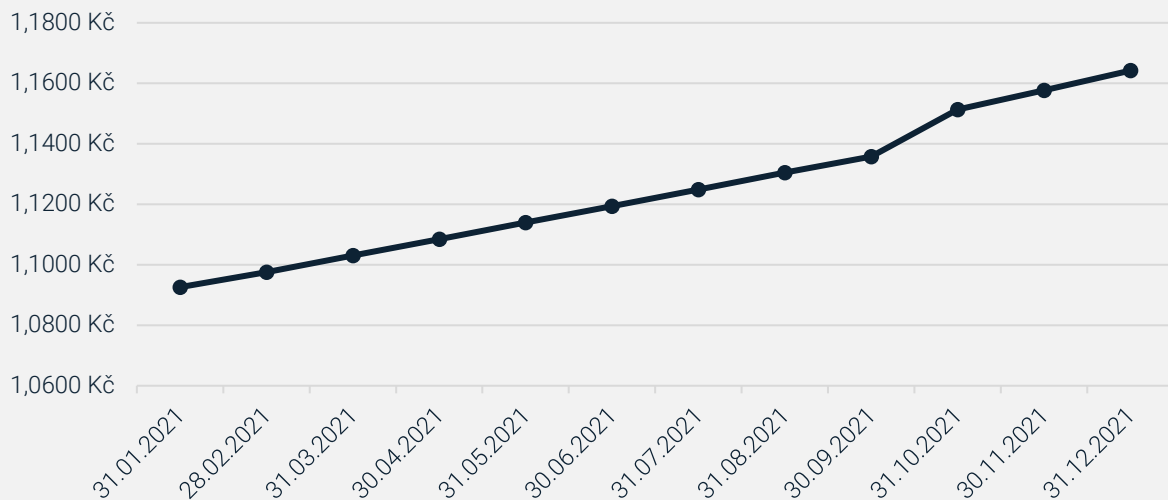
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

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

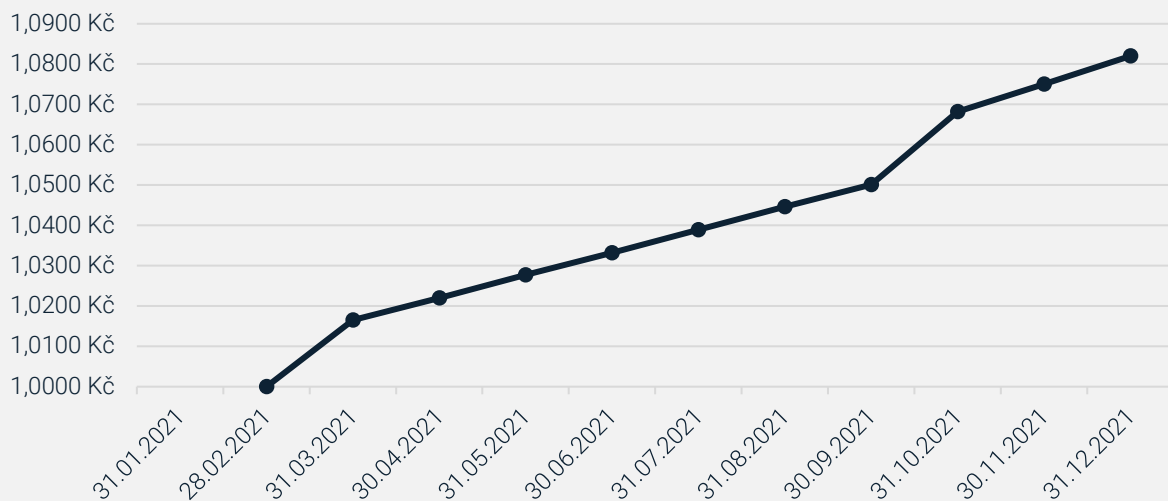
- h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie v roce 2021



Vývoj hodnoty prémiové investiční akcie v roce 2021



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

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

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



- j) 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)

Vliv pandemie COVID-19

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, resp. Podfondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu, resp. Podfondu. Výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2022 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu, resp. Podfondu.

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které ČNB na konci února zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být silná recese.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

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

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

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2021 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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

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

V průběhu aktuálního účetního období bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Výroční zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

I) Vliv pandemie COVID-19

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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

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

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

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

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

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

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



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

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

Provozní rizika

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

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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



3. 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 nabývacích smluv.

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. Petr Krušina
Další identifikační údaje	datum narození: 24.4.1987 bytem: Klášterského 175, 398 06 Mirovice
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Inženýrský titul získal na Provozně ekonomické fakultě České zemědělské univerzity v Praze, obor Hospodářská politika a správa. Se správou majetku a finančním řízením má 5letou zkušenost ze společností zabývajících se správou komerčních nemovitostí a fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil na různých pozicích ve finančních institucích.

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 investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní 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	3 718 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	1 155 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	26 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	109 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	21 tis. Kč
Poradenství a konzultace	8 tis. Kč
Ostatní správní náklady	3 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	3 tis. Kč

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

- 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:

S účinností od 28.5.2021 došlo k následujícím změnám ve statutu fondu:

- změna počtu členů investičního výboru

- n) Článkem 16. „Informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti“ a doplněním, že obhospodařovatel neprovádí specifické posouzení pravděpodobných dopadů rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost Investičních akcií nad rámec standardních vnitřních procesů. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

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

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

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

Pevná složka odměn	1 376 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	67,5
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 své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	237 tis. Kč
Počet příjemců	8,3
Odměny ostatních pracovníků	1 139 tis. Kč
Počet příjemců	59,2



4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

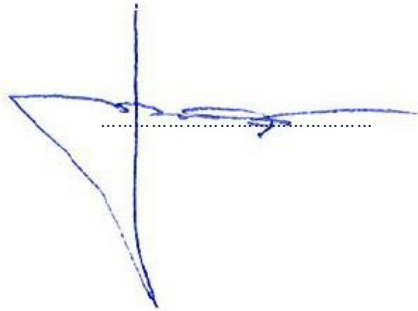
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

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

Dne: 13.06.2022

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 2 písm. e) VoBÚP)



Příloha č. 1 – Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu ČSNF SICAV, a.s. k 31. 12. 2021

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

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky ČSNF SICAV, a.s.

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

Identifikační číslo: 065 61 705

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

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům fondu ČSNF SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu ČSNF SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu ČSNF SICAV, a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2021 a podrozvahy k 31. 12. 2021 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.

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.

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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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



riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo 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 dozorční 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 13. 06. 2022



Auditorská společnost:
PKF 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



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)





Účetní závěrka Fondu

ČSNF SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 5 -
PODROZVAHA.....	- 6 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	- 7 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	- 8 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	- 9 -
1. Obecné informace.....	- 9 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	- 10 -
3. Důležité účetní metody.....	- 11 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu	- 11 -
3.2. Finanční aktiva.....	- 12 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva	- 12 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva.....	- 13 -
3.3. Finanční závazky	- 13 -
3.4. Peněžní prostředky	- 13 -
3.5. Způsoby oceňování.....	- 13 -
3.6. Vzájemná zúčtování	- 14 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 14 -
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy	- 14 -
3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 14 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 14 -
3.9. Daň z příjmů	- 15 -
3.10. Tvorba rezerv	- 15 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 15 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem	- 16 -
4. Regulatorní požadavky.....	- 17 -
5. Změny účetních metod.....	- 17 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	- 23 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 23 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 23 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 24 -
7.3. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 25 -
7.3.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 27 -
7.4. Ostatní aktiva	- 27 -
7.5. Závazky za nebankovními subjekty	- 28 -
7.5.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty.....	- 28 -
7.6. Ostatní pasiva	- 28 -
7.6.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	- 29 -
7.7. Rezervy a opravné položky	- 29 -
7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	- 29 -
7.8.1. Obdoba kapitálových fondů.....	- 30 -
7.8.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	- 30 -
7.9. Základní kapitál.....	- 31 -
7.10. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	- 31 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 32 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 32 -
8.2. Čistý úrokový výnos	- 32 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 33 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 33 -
8.5. Správní náklady.....	- 34 -
8.6. Splatná daň z příjmů.....	- 34 -
8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka	- 35 -
9. Výnosy podle geografického členění.....	- 35 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 35 -
11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	- 35 -

11.1.	Řízení rizik.....	- 35 -
11.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	- 37 -
11.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 37 -
11.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 38 -
11.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 38 -
11.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 38 -
11.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 38 -
11.3.7.	Riziko selhání společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 39 -
11.3.8.	Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 39 -
11.3.9.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 40 -
11.3.10.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 40 -
11.3.11.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 41 -
11.3.12.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 41 -
11.3.13.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 41 -
11.3.14.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 41 -
11.3.15.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 41 -
11.3.16.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 42 -
11.3.17.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 42 -
11.3.18.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 42 -
11.3.19.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 42 -
11.3.20.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 42 -
11.3.21.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 42 -
11.3.22.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 43 -
11.3.23.	Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 43 -
11.3.24.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 43 -
11.3.25.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 43 -
11.3.26.	Ostatní identifikovaná rizika:.....	- 43 -
12.	Reálná hodnota.....	- 44 -
12.1.	Hierarchie reálných hodnot.....	- 45 -
12.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny.....	- 46 -
12.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....	- 48 -
12.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií.....	- 48 -
12.3.2.	Ocenění cenných papírů.....	- 48 -
12.3.3.	Ocenění poskytnutých úvěrů.....	- 49 -
12.3.4.	Ocenění přijatých úvěrů.....	- 49 -
12.3.5.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	- 50 -
13.	Transakce se spřízněnými osobami.....	- 52 -
13.1.	Osoby ovládané.....	- 52 -
13.2.	Osoby ovládající.....	- 60 -
13.3.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	- 60 -
14.	Významné události po datu účetní závěrky.....	- 61 -

ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

	AKTIVA		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)		800 309		800 309	48	800 357	306 336
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2	41 546		41 546	48	41 594	44 773
	v tom: a) splatné na požádání		41 546		41 546	48	41 594	44 773
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	7.3	242 489		242 489		242 489	38 268
	b) ostatní pohledávky		242 489		242 489		242 489	38 268
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)	7.4	16 487		16 487		16 487	17 792
	z toho: v bankách		0		0		0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.4	499 775		499 775		499 775	204 221
	z toho: v bankách		0					0
11	Ostatní aktiva	7.5	12		12		12	1 282

PASIVA			Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)			800 309	48	800 357	306 336
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	7.6.	10 000		10 000	0
	b) ostatní závazky		10 000		10 000	0
4	Ostatní pasiva	7.7.	56 913		56 913	75 651
6	Rezervy (Σ)	7.8.	531		531	0
	b) na daně		531		531	0
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		67 444		67 444	75 651
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.9.	486 207		486 207	0
	d) obdoba kapitálových fondů		366 966		366 966	0
	e) obdoba oceňovacích rozdílů		-168		-168	0
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období		119 409		119 409	0
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		486 207		486 207	0
9	Základní kapitál (Σ)	7.10		99	99	99
	z toho: a) splacený základní kapitál			99	99	99
13	Kapitálové fondy				0	111 269
14	Oceňovací rozdíly (Σ)				0	124 570
	z toho: a) z majetku a závazků					124 570
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období			-51	-51	-3 720
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		246 659	0	246 659	-1 533
	v tom: a) přírůstek závazků		246 659		246 659	
17	Vlastní kapitál			48	48	230 685
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		732 865		732 865	

Sestaveno dne:	13.06.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Eliška Končelová	Mgr. Robert Robek zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
			INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	8.2.	7 252		7 252	591
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2.	555		555	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	8.3.	1 264		1 264	197
5	Náklady na poplatky a provize	8.3.	20		20	17
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.4.	244 482		244 482	0
9	Správní náklady (Σ)	8.5.	5 234		5 234	2 304
	b) ostatní správní náklady		5 234		5 234	2 304
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		247 190		247 190	-1 533
21	Daň z příjmu	8.6.	531		531	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		246 659		246 659	-1 533

Sestaveno dne:	13.06.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Eliška Končelová	Mgr. Robert Robek zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.

PODROZVAHA

Za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10	800 357	306 336

Sestaveno dne:	13.06.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	<i>Končelová</i>	Mgr. Robert Robek
Eliška Končelová		zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. Fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	99	0	0	0	52 348	22 547	-3 720	71 274
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	101 917	0	101 917
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 533	-1 533
Emise akcií	0	0	0	0	58 921	0	0	58 921
Ostatní změny	0	0	0	0	0	106	0	106
Zůstatek k 31.12.2020	99	0	0	0	111 269	124 570	-5 253	230 685

Zůstatek k 1.1.2021	99	0	0	0	111 269	124 570	-5 253	230 685
Změny účetních metod	0	0	0	0	-111 269	-124 570	5 202	-230 637
Zůstatek k 31.12.2021	99	0	0	0	0	0	-51	48

Sestaveno dne:	13.06.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Eliška Končelová	Mgr. Robert Robek zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.



VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

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

Sestaveno dne:	13.06.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Eliška Končelová	Mgr. Robert Robek zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

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

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

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

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

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

Obhospodařovatel a administrátor:

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

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

V průběhu roku 2021 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021:

Statutární orgán:

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

Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek	od 19. 12. 2018
-----------------------------	-------------------	-----------------

Dozorčí rada:

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

Člen dozorčí rady	Ing. Pavlína Římalová Aksamítová	od 27. 02. 2020
-------------------	----------------------------------	-----------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Změna sídla Fondu:

Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8	vymazáno	k 01. 10. 2021
---	----------	----------------

Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	zapsáno	k 01. 10. 2021
---	---------	----------------

Změna člena představenstva:

Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA	vymazáno	k 11. 02. 2021
------------------------------	----------	----------------

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě akruálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

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



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

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2021, za účetní období od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2021 (dále též „účetní období“).

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

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

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako střední účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

3.2. Finanční aktiva

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

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

Fond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

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

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

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

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

3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

3.3. Finanční závazky

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

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

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

3.4. Peněžní prostředky

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

3.5. Způsoby oceňování

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

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

- a) zůstatky na peněžních účtech;

- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 12 Reálná hodnota.

3.6. Vzájemná zúčtování

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

3.7. 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 nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

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

3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny



reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

3.9. Daň z příjmů

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

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

3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

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

Zakladatelské akcie

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

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

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

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

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

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu,
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu,
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací,



- bezplatné poskytnutí Statutu a statutu Fondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

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

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

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

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 01. 04. 2020.

5. Změny účetních metod

Od roku 2018 je v platnosti novela 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. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 investiční společnosti a investiční fondy řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

V rámci implementace IFRS na finanční nástroje byly k 1. 1. 2021 provedeny následující změny účetních metod:

- a) Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Fond se rozhodl v souladu se standardem IFRS 9 neupravovat srovnávací údaje za přecházející období a změnu účetní metody tak aplikuje modifikovaným retrospektivním přístupem, tedy úprava je provedena retrospektivně s kumulovaným dopadem na nerozdělené výsledky vykázaným k 1.1.2021. Informace za srovnatelné období nejsou upraveny.

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Finanční aktiva jsou nově klasifikována na základě obchodních modelů, kdy Fond je řízen na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot, tj. na základě ostatního obchodního modelu. Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálové finanční nástroje v ostatním úplném výsledku hospodaření. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Fond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

K 1. 1. 2021 Fond u kapitálových finančních nástrojů převedl naběhlé oceňovací rozdíly do nerozdělených výsledků a dluhové finanční nástroje přecenil na reálnou hodnotu s dopadem do nerozdělených výsledků.

Níže uvedená tabulka zobrazuje informace o původní a novou kategorii oceňování a jejich účetní hodnotu:

	Původní kategorie	Původní účetní hodnota	Nová kategorie	Nová účetní hodnota
Aktiva				
Pohledávky za bankami	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	44 773	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	44 773
Pohledávky za nebankovními subjekty	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	38 268	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	38 268
Účasti s podstatným vlivem	Oceňované reálnou hodnotou do rozvahy	17 792	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	17 792
Účasti s rozhodujícím vlivem	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	204 221	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	204 221
Ostatní aktiva	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	1 282	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	1 282
Celkem finanční aktiva	X	306 336	X	306 336
Pasiva				
Ostatní pasiva	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	75 610	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	75 610
Celkem finanční pasiva	X	75 610	X	75 610

Níže uvedená tabulka zobrazuje změny klasifikace finančních aktiv a finančních závazků k datu prvotního použití IFRS 9:

Kategorie	Původní účetní hodnota k 31.12.2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota k 1.1.2021
Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu				
Pohledávky za bankami				
Počáteční zůstatek	44 773	0	0	44 773
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-44 773	0	-44 773
Konečný zůstatek	44 773	-44 773	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty				
Počáteční zůstatek	38 268	0	0	38 268
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-38 268	0	-38 268
Konečný zůstatek	38 268	-38 268	0	0
Účasti s podstatným vlivem				
Počáteční zůstatek	17 792	0	0	17 792
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-17 792	0	-17 792
Konečný zůstatek	17 792	-17 792	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem				
Počáteční zůstatek	204 221	0	0	204 221
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-204 221	0	-204 221
Konečný zůstatek	204 221	-204 221	0	0
Ostatní aktiva				
Počáteční zůstatek	1 282	0	0	1 282
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-1 282	0	-1 282
Konečný zůstatek	1 282	-1 282	0	0
Ostatní pasiva				
Počáteční zůstatek	75 610	0	0	75 610
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-75 610	0	-75 610
Konečný zůstatek	75 610	-75 610	0	0

Kategorie Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Původní účetní hodnota k 31.12.2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota k 1.1.2021
Pohledávky za bankami				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	44 773	0	44 773
Konečný zůstatek	0	44 773	0	44 773
Pohledávky za nebankovními subjekty				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	38 268	0	38 268
Konečný zůstatek	0	38 268	0	38 268
Účasti s podstatným vlivem				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	17 792	0	17 792
Konečný zůstatek	0	17 792	0	17 792
Účasti s rozhodujícím vlivem				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	204 221	0	204 221
Konečný zůstatek	0	204 221	0	204 221
Ostatní aktiva				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	1 282	0	1 282
Konečný zůstatek	0	1 282	0	1 282
Ostatní pasiva				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	75 610	0	75 610
Konečný zůstatek	0	75 610	0	75 610

b) IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Aplikace standardu IAS 32 přináší změny v klasifikaci emitovaných cenných papírů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazku účetní jednotky poskytnout hotovostní (či jiné) plnění nebo dodat jiný finanční nástroj. V souladu s touto klasifikací vydané investiční akcie, s nimiž je spojeno právo vlastníka na zpětný odkup, jsou finančním závazkem, který v případě splnění výjimek uvedených v odst. 16A - 16D standardu IAS 32 je vykazovaný jako kapitálový nástroj.



Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Klasifikace zakladatelských akcií nemá žádný dopad na Fond.

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup, není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu a nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj.

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

Z výše uvedeného plynou následující úpravy spojené s implementací IFRS:

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

ROZVAHA

	AKTIVA	1.1.2021 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	Úprava bod b)	1.1.2021 po změně účetní metody
	Aktiva celkem (Σ)	306 336			306 336
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	44 773			44 773
	v tom: a) splatné na požádání	44 773			44 773
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	38 268			38 268
	b) ostatní pohledávky	38 268			38 268
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)	17 792			17 792
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	204 221			204 221
11	Ostatní aktiva	1 282			1 282
	PASIVA	1.1.2021 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	Úprava bod b)	1.1.2021 po změně účetní metody
	Pasiva celkem (Σ)	306 336			306 336
4	Ostatní pasiva	75 610			75 610
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	75 610			75 610
7	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0		230 678	230 678
	d) obdoba kapitálových fondů	0		111 269	111 269
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	0		119 409	119 409
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	0		230 678	230 678
9	Základní kapitál (Σ)	99			99
	z toho: a) splacený základní kapitál	99			99
13	Kapitálové fondy	111 269		-111 269	0
14	Oceňovací rozdíly (Σ)	124 611	-124 611		0
	z toho: a) z majetku a závazků	124 611	-124 611		0
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-5 253	124 611	-119 409	-51
17	Vlastní kapitál	230 726	0	-230 678	48
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	0	230 678	230 678

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

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

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<i>Aktiva</i>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	41 594	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	242 489	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	16 487	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	499 775	0
Ostatní aktiva	0	0	0	12	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	800 357	0
<i>Pasiva</i>					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	10 000	0
Ostatní pasiva	0	0	0	56 913	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	732 865	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	799 778	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2021	2020
Zůstatky na běžných účtech:	41 594	44 773
Investiční část jmění Fondu	41 546	44 725
Neinvestiční část jmění Fondu	48	48
Celkem	41 594	44 773

Fond ke konci sledovaného období evidoval zůstatky na běžných účtech v celkové výši 41 594 tis. Kč (2020: 44 773 tis. Kč), z toho zůstatek na bankovním účtu vedeném v Kč činil 41 539 tis. Kč a zůstatek na účtu v EUR činil 7 tis. Kč.

Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2021	2020
Splatné od 1 roku do 5 let	165 003	3 267
Splatné nad 5 let	77 486	35 001
Celkem	242 489	38 268

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry s jistinou v celkové hodnotě 234 559 tis. Kč a naběhlým příslušenstvím ve výši 7 930 tis. Kč.

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

7.3. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
31. 05. 2019	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	100 %	9 398	13 300	22 698
31. 05. 2019	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	100 %	41 428	74 649	116 077
31. 05. 2019	Stark Distribution SE	100 %	28 950	24 966	53 916
31. 05. 2019	EAGLE CAPITAL s.r.o.	100 %	1 794	3 157	4 951
31. 05. 2019	Domy Galanta I s.r.o.	100 %	8 423	-8 423	0
31. 05. 2019	Domy Galanta II s.r.o.	100 %	528	-528	0
31. 12. 2019	Bytový dům Kubátova, s.r.o.	100 %	200	5 912	6 112
31. 12. 2019	OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	100 %	200	8 176	8 376
31. 12. 2019	Bloissox, s.r.o.	100 %	200	1 899	2 099
27. 02. 2020	ČSNF Real Estate s.r.o.	100 %	200	-200	0
31. 07. 2020	Bernalda s.r.o.	100 %	5 237	8 267	13 504
15. 10. 2020	ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	100 %	1	-1	0
02. 11. 2020	Bytový dům Lazecká s.r.o.	100 %	8 381	9 719	18 100
30. 11. 2020	BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	100 %	6 513	5 915	12 428
30. 11. 2020	Marittima s.r.o.	100 %	7 577	9 484	17 061
06. 04. 2021	Collatino s.r.o.	100 %	1	24 489	24 490
06. 04. 2021	ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	100 %	1	-1	0
06. 05. 2021	Manciano s.r.o.	100 %	1	-1	0
06. 04. 2021	Parioli s.r.o.	100 %	1	88 254	88 255
29. 07. 2021	Cavallino s.r.o.	60 %	854	66 855	67 709
29. 07. 2021	E.B.S. Consulting s.r.o.	100 %	29 638	14 361	43 999

K 31. 12. 2020

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
31. 05. 2019	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	100 %	9 398	15 464	24 862
31. 05. 2019	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	100 %	14 428	21 022	35 450
31. 05. 2019	Stark Distribution SE	100 %	28 950	18 087	47 037
31. 05. 2019	EAGLE CAPITAL s.r.o.	100 %	1 794	4 945	6 739
31. 05. 2019	Domy Galanta I s.r.o.	100 %	8 423	-4 226	4 197
31. 05. 2019	Domy Galanta II s.r.o.	100 %	528	-528	0
31. 12. 2019	Bytový dům Kubátova, s.r.o.	100 %	200	6 109	6 309
31. 12. 2019	OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	100 %	200	11 931	12 131
31. 12. 2019	Bloissox, s.r.o.	100 %	200	3 827	4 027
27. 02. 2020	ČSNF Real Estate s.r.o.	100 %	200	-200	0
31. 07. 2020	Bernalda s.r.o.	100 %	5 237	12 273	17 510
15. 10. 2020	ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	100 %	1	-1	0
02. 11. 2020	Bytový dům Lazecká s.r.o.	100 %	8 381	14 591	22 972
30. 11. 2020	BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	100 %	6 513	8 897	15 410
30. 11. 2020	Marittima s.r.o.	100 %	7 577	0	7 577

Fond v průběhu roku 2021 realizoval nákupy obchodních podílů s rozhodujícím vlivem v celkové hodnotě 30 445 tis. Kč. Zároveň poskytl příplatek mimo základní kapitál společnosti Cavallino s.r.o. ve výši 51 tis. Kč a společnosti STARK DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 27 000 tis. Kč. V průběhu roku 2021 Fond nerealizoval žádné prodeje obchodních podílů.

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

Přehled podstatného vlivu:

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
04. 12. 2020	Favala s.r.o.	50 %	1	5 505	5 506
10. 12. 2020	Venarotta s.r.o.	50 %	1	10 980	10 981

K 31. 12. 2020

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
04. 12. 2020	Favala s.r.o.	50 %	1	5 625	5 626
10. 12. 2020	Venarotta s.r.o.	50 %	1	12 165	12 166

Fond v průběhu roku 2021 nerealizoval žádné nákupy obchodních podílů s podstatným vlivem.

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

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

7.3.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2020	0	92 186
Pořízení	0	27 911
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	0	0
Zisk/ztráta z přecenění	0	101 916
Vyřazení v důsledku prodeje	0	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	0	222 013
Reklasifikace (viz. změny účetních metod)	222 013	-222 013
Pořízení	57 496	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	27 051	0
Zisk/ztráta z přecenění	236 753	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	516 262	0

7.4. Ostatní aktiva

tis. Kč	2021	2020
Ostatní	12	1 282
Celkem	12	1 282

Ostatní pohledávky představují pohledávku z přefakturace notářských služeb na dceřinou společnost ve výši 12 tis. Kč.

V roce 2020 byly ostatní pohledávky tvořeny přeplatkem z kupní ceny za Bytový dům Lazecká ve výši 1 270 tis. Kč, která byla vypořádána v únoru 2021 a náklady ve výši 12 tis. Kč, které byly určeny k přefakturaci.

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



7.5. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2021	2020
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	10 000	0
- Splatné do 1 roku	5 000	0
- Splatné od 1 roku do 5 let	5 000	0
Celkem	10 000	0

Závazky za nebankovními subjekty jsou tvořeny přijatými úvěry v celkové výši 10 000 tis. Kč.

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

7.5.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	2021	2020
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	0	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	10 555	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	555	0
- Splatná hodnota závazku	555	0
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	10 000	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	10 000	0

7.6. Ostatní pasiva

tis. Kč	2021	2020
Závazky vůči dodavatelům	537	120
Přijaté zálohy	0	0
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	55 031	75 231
Dohadné položky pasivní	1 345	299
Ostatní	0	1
Celkem	56 913	75 651

Závazky vůči akcionářům vyplývají ze závazku emitovat investiční akcie Fondu investorům. Dohadné účty pasivní jsou tvořeny z dohadných položek na investiční zprostředkování ve výši 667 tis. Kč, poplatky depozitáři ve výši 357 tis. Kč, odměnu za výkon funkce ve výši 248 tis. Kč a dále pak dohad na audit ve výši 73 tis. Kč.

Ostatní závazky v roce 2020 představují závazek za složení základního kapitálu společnosti Favala, s.r.o., který byl původně uhrazen jiným subjektem.

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

7.6.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2021	2020
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	75 651	33 104
Reálná hodnota k 1. 1.	75 651	33 104
Transakce za sledované období		
Přírůstky	295 138	158 583
Odúčtování finančních závazků z toho:	313 876	116 037
- Splatná hodnota závazku	313 876	116 036
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	56 913	75 651
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	56 913	75 651

7.7. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2021	2020
Rezerva na daně	531	0
Celkem	531	0

Fond vytvořil rezervu na splatnou daň ve výši 531 tis. Kč.

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2020	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2020	0	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	0	531	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	0	531	0	0	0

7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

7.8.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 366 966 tis. Kč.

Ks	2021	2020
Počet investičních akcií VIA na začátku období	59 163 314	49 527 782
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	18 028 991	9 635 532
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	77 192 305	59 163 314
Počet investičních akcií PIA na začátku období	42 838 566	0
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	125 786 682	42 838 566
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	1 864 020	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	166 761 228	42 838 566
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PRIA v období	58 168 798	0
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	0	0
Počet investičních akcií PRIA na konci období	58 168 798	0

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

7.8.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2021	2020
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2021	-3 669	-1 992
Změny účetních metod	124 611	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-1 533	-1 677
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát spojené s odúčtováním finančních aktiv	0	0
Celkem k 31.12.	119 409	-3 669

Fond v běžném účetním období 2021 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 246 659 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet neuhrazené ztráty minulých let ve výši 5 202 tis. Kč a na účet nerozděleného zisku minulých let v celkové výši 241 457 tis. Kč.

Výsledek hospodaření účetního období roku 2020 byl v plné výši převeden na neuhrazenou ztrátu minulých let.

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

7.9. Základní kapitál

K 31. 12. 2021 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 99 tis. Kč.

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

7.10. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2021	2020
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2021	-51	-51
Celkem k 31.12.	-51	-51

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

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



8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	7 252	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	1 264	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-17	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	244 482	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	252 981	0
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-555	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-555	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	252 426	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z úroků	7 252	591
z úvěrů a zápůjček	7 252	591
Náklady na úroky	555	0
z úvěrů a zápůjček	555	0
Čistý úrokový výnos	6 697	591

Veškeré výnosy a náklady plynou z České republiky.

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

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z poplatků a provizí	1 264	197
ostatní	1 264	197
Náklady na poplatky a provize	-20	-17
ostatní	-20	-17
Celkem	1 244	180

Ostatní výnosy z poplatků a provizí představují výnosy ze vstupních a výstupních poplatků investorů ve výši 1 264 tis. Kč (2020: 197 tis. Kč).

Ostatní náklady na poplatky a provize se skládají z bankovních poplatků ve výši 17 tis. Kč (2020: 17 tis. Kč), poplatků za kolkou ve výši 2 tis. Kč a poplatku za LEI ve výši 1 tis. Kč.

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

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2021	2020
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	236 753	0
Kurzové rozdíly	25	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	7 704	0
Celkem	244 482	0

Fond ve sledovaném období vykázal zisk z finančních operací ve výši 244 482 tis. Kč. Pozitivně jej ovlivňují zejména oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů ve výši 236 753 tis. Kč, dále pak zisk z úhrady postoupených pohledávek ve výši 7 704 tis. Kč a současně také kurzové rozdíly z bankovního účtu vedeného v měně EUR v celkové výši 25 tis. Kč.

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

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	244 482	0
Pohledávky za bankami	25	0
Účasti s podstatným vlivem	-1 305	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	238 058	0
Ostatní aktiva	7 704	0
Finanční pasiva	0	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	244 482	0

8.5. Správní náklady

tis. Kč	2021	2020
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	109	79
- náklady na povinný audit účetní závěrky	109	79
Náklady na daňové poradenství	5	0
Právní a notářské služby	21	16
Odměna za výkon funkce	3 718	1 376
Služby depozitáře	1 155	807
Ostatní správní náklady	226	26
Celkem	5 234	2 304

Ostatní správní náklady se skládají zejména z nákladů na znalecké posudky ve výši 190 tis. Kč, nákladů na služby CDCP ve výši 26 tis. Kč, dále pak nákladů na poradenské a konzultační služby ve výši 9 tis. Kč a nákladů na vidimaci ve výši 2 tis. Kč.

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

8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	247 190	-1 533
Výnosy nepodléhající zdanění	262 407	0
Daňově neodčitatelné náklady	25 844	0
Základ daně	10 627	-1 533
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	10 627	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	531	0

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 531 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 531 tis. Kč. Z důvodu, že Fond vykazoval v minulých účetních obdobích ztrátu, nebyly hrazeny zálohy na daň z příjmu právnických osob.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	0	0	0
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	0	0	0	0
Tvorba daně z příjmů v účetním období	531	0	0	531
Zůstatek k 31. prosinci 2021	531	0	0	531

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



8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fondu k 31. 12. 2021 nevznikl odložený daňový závazek ani odložená daňová pohledávka.

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2021	2020
Hodnoty předané k obhospodařování	800 357	306 336
Celkem	800 357	306 336

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

11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

11.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	41 594	5,2 %
Běžné účty		Celkem	41 594	5,2 %
Obchodní podíly	tržní		516 262	64,5 %
Obchodní podíly		Celkem	516 262	64,5 %
Úvěry	kreditní, úrokové		242 489	30,3 %
Úvěry		Celkem	242 489	30,3 %
Ostatní	kreditní		12	0,0 %
Celkový součet			800 357	100,0 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

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

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

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	516 262 x * 15 %	77 439	0
úrokové riziko úvěrů	242 489 x * 1 %	2 424	0

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

riziko ceny nemovitostí – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

riziko ceny cenných papírů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

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

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

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	5 000	5 000	0	10 000
Ostatní pasiva	0	57 444	0	0	57 444
Čistá aktiva připadající na držitele inv. akcií celkem (Fondový kapitál)	0	0	732 865	0	732 865
Celkem k 31. prosinci	0	62 444	737 865	0	800 309

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

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

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

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

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

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

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

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

Riziko vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;

- z pohledávek postoupených na Fond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

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

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	242 489	0	41 594	12	284 095
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	242 489	0	41 594	12	284 095

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

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

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

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

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

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

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

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

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	41 587	7	0	41 594
Pohledávky za nebankovními subjekty	242 489	0	0	242 489
Účasti s podstatným vlivem	16 487	0	0	16 487
Účasti s rozhodujícím vlivem	499 775	0	0	499 775
Ostatní aktiva	12	0	0	12
Celkem k 31. prosinci	800 350	7	0	800 357

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	10 000	0	0	10 000
Ostatní pasiva	56 913	0	0	56 913
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	732 865	0	0	732 865
Celkem k 31. prosinci	799 778	0	0	799 778

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

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Fondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	24,860	2 %	0	-2 %	0
Celkem k 31. prosinci	0	0	0	0	0

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

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Fond drží půjčky s proměnlivým úrokem, které vystavují Fond

úrokovému riziku reálné hodnoty/Fond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, confirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

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

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

Obhospodařovatel má nastaveny postupy identifikace a řízení střetu zájmů, čímž je potenciální riziko minimalizováno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- b) výše fondového kapitálu tohoto fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

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

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

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

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

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

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

11.3.26. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;

- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držetím plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

12. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

12.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2021.

Rok 2021

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

Rok 2020

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	44 773	44 773
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	38 268	38 268
Účasti s podstatným vlivem	0	0	17 792	17 792
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	204 221	204 221
Ostatní aktiva	0	0	1 282	1 282
Celkem k 31. prosinci	0	0	306 336	306 336
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	75 651	75 651
Celkem k 31. prosinci	0	0	75 651	75 651

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

V průběhu let 2020 ani 2021 nedošlo k žádným přesunům.

12.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či



multiplikátory a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kotované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	41 594	DCF Model	Pribor, IRS CZ, Euribor, IRS EUR
Pohledávky za nebankovními subjekty	242 489	DCF Model	ARAD
Účasti s podstatným vlivem	16 487	Výnosová metoda	Finanční výkazy, tržní data
Účasti s rozhodujícím vlivem	53 916	Výnosová metoda	Finanční výkazy, tržní data
Účasti s rozhodujícím vlivem	445 859	Substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Ostatní aktiva	12	DCF Model	Pribor
Závazky			
Závazky vůči nebankovním subjektům	10 000	DCF Model	ARAD
Ostatní pasiva	56 913	DCF Model	Pribor
Rezerva na daň	531	DCF Model	Pribor

12.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

12.3.1. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

12.3.2. Ocenění cenných papírů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj



na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

12.3.3. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

12.3.4. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

12.3.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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

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

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2020 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	738	0	0	107 560	0	0	63 525	0	44 773
Pohledávky za nebankovními subjekty	11 434	0	0	26 834	0	0	0	0	38 268
Účasti s podstatným vlivem	0	0	17 790	2	0	0	0	0	17 792
Účasti s rozhodujícím vlivem	92 186	0	84 126	27 909	0	0	0	0	204 221
Ostatní aktiva	20	0	0	43 695	0	0	42 433	0	1 282
Celkem aktiva	104 378	0	101 916	206 000	0	0	105 958	0	306 336
Závazky									
Ostatní pasiva	33 104	0	0	158 583	0	0	116 036	0	75 651
Celkem závazky	33 104	0	0	158 583	0	0	116 036	0	75 651

13. Transakce se spřízněnými osobami

13.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	Stark Distribution SE	Obchodní firma:	Bytový dům Lazecká s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl	Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Evropská společnost	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	15 614 700,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	100,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	23 102 000,- Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-1 216 100,- Kč
Obchodní firma:	Cavallino s.r.o.	Obchodní firma:	Manciano s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb spojených s pronájmem – ust. § 4 zák. 455/91 Sb.	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-4 713 000,- Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-3 000 000,- Kč
Obchodní firma:	Parioli s.r.o.	Obchodní firma:	OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-3 000,- Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-7 000,- Kč



Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	E.B.S. consulting, spol. s r.o.	Obchodní firma:	Collatino s.r.o.
Sídlo:	Fügnerovo náměstí 1808/3, Nové Město, 120 00 Praha 2	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb spojených s pronájmem – ust. § 4 zák. 455/91 Sb	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-1 290 000 Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	0,- Kč
Obchodní firma:	Bloissox s.r.o.	Obchodní firma:	Bernalda s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	1 899 000,- Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	13 304 000,- Kč
Obchodní firma:	Marittima s.r.o.	Obchodní firma:	Trastevere s.r.o.
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 11
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona obory činnosti: Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost Činnost odborného lesního hospodáře a vyhotovování lesních hospodářských plánů a osnov
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-4 000,- Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-7 000,- Kč



Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	EAGLE CAPITAL s.r.o.	Obchodní firma:	Domy Galanta I s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	1 143 000,- Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-172 000,- Kč
Obchodní firma:	Domy Galanta 2 s.r.o.	Obchodní firma:	BD Dobrovského 706/21 s.r.o.
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-118 000,- Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	4 934 000,- Kč
Obchodní firma:	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	Obchodní firma:	STARK DEVELOPMENT s.r.o.
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	0,- Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	26 421 000,- Kč
Obchodní firma:	Venarotta s.r.o.	Obchodní firma:	Favala s.r.o.
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	50 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	50 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-5 000,- Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-21 000,- Kč
Obchodní firma:	DOMY PRO RADOST s.r.o.	Obchodní firma:	GREEN WAY DEVELOPMENT s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	50 % přímý podíl STARK DEVELOPMENT s.r.o. 50 % přímý podíl TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	Způsob ovládnání:	50 % přímý podíl STARK DEVELOPMENT s.r.o. 50 % přímý podíl TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	2 271 000,- Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-37 000,- Kč

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	Domy Brandýs nad Labem s.r.o.	Obchodní firma:	Bullona s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl GREEN WAY DEVELOPMENT s.r.o.	Způsob ovládnání:	50 % přímý podíl STARK DEVELOPMENT s.r.o. 50 % přímý podíl FLATIRON Kolovraty s.r.o.
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor správa vlastního majetku
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-12 000,- Kč
Obchodní firma:	DOMY SIBŘINA s.r.o.	Obchodní firma:	Green Point Živohošť s.r.o.
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl STARK DEVELOPMENT s.r.o.
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	2 997 000,- Kč

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	38 268	208 770	26 137	220 901
naběhlé úroky	677	6 664	0	7 341
Celkem aktiva	38 268	208 770	26 137	220 901
Pasiva	0	0	0	0
Celkem pasiva	0	0	0	0

13.2. Osoby ovládající

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

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

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

14. Významné události po datu účetní závěrky

Vliv COVID-19

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 Podfondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Podfondu. Výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2022 reálnou hodnotu majetku a dluhů Podfondu.

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

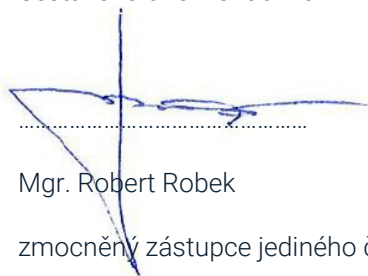
V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Podfond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Podfond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Podfond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které ČNB na konci února zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být silná recese.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

Sestaveno dne: 13. 06. 2022



Mgr. Robert Robek

zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.



Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)



Zpráva o vztazích za Účetní období

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

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

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

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

Osoby ovládající

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba:	ČSNF Private Equity s.r.o.
IČO:	043 85 187
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob
Osoba:	ČSNF Asset & Investment management s.r.o.
IČO:	071 54 453
Sídlo:	Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob
Osoba:	Follonica s.r.o.
IČO:	094 46 052
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	50 % přímý podíl ovládané osob
Osoba:	ČSNF Real Estate 3 s.r.o.
IČO:	095 98 979
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob
Osoba:	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.
IČO:	059 37 248
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob



Způsob a prostředky ovládnání

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

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
Cavallino s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2111151761	15.11.2021	peněžní prostředky (úroky)	peněžní prostředky (úvěr)
FAVALA s.r.o.	Smlouva o úvěru	29.1.2021	peněžní prostředky (úroky)	peněžní prostředky (úvěr)
Manciano s.r.o. x STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupení smlouvy	9.11.2021	Peněžní prostředky	pohledávka (úroky)
OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 12102261761	26.2.2021	peněžní prostředky (úroky)	peněžní prostředky (úvěr)
Parioli s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 12109071761	7.9.2021	peněžní prostředky (úroky)	peněžní prostředky (úvěr)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 6001071271	11.1.2021	peněžní prostředky (úroky)	peněžní prostředky (úvěr)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek Green Point Živohošť s.r.o.	9.9.2021	Peněžní prostředky	pohledávka (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	9.9.2021	N/A	N/A

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
Cavallino s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2111151761	15.11.2021	peněžní prostředky (úvěr)	peněžní prostředky (úroky)
FAVALA s.r.o.	Smlouva o úvěru	29.1.2021	peněžní prostředky (úvěr)	peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupení smlouvy	9.11.2021	Peněžní prostředky	Pohledávka (úroky)
OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 12102261761	26.2.2021	peněžní prostředky (úvěr)	peněžní prostředky (úroky)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Parioli s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 12109071761	7.9.2021	peněžní prostředky (úvěr)	peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 6001071271	11.1.2021	peněžní prostředky (úvěr)	peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek Green Point Živohošť s.r.o.	9.9.2021	Peněžní prostředky	Pohledávka (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	9.9.2021	N/A	N/A
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Marittima s.r.o.	30.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	30.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	5.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Bytový dům Lazecká s.r.o.	Dohoda o novaci závazků	10.11.2020	N/A	Úrok
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	31.7.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti ČSNF Real Estate s.r.o.	27.2.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
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	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl



Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
	DEVELOPMENT GROUP, s. r. o.			
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 činností	3. 6. 2019	Příplatek	Peněžní prostředky
Daniel Římal	Smlouva o postoupení pohledávek	30. 9. 2019	Úplata	Pohledávka
Stark distribution SE	Smlouva o úvěru	1. 10. 2019	Úvěr	Úrok
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Bytový dům Kubátova, s. r. o.	17. 12. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti OAKS GARDEN VILLAS, s. r. o.	17. 12. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Bloissox, s. r. o.	17.12. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl

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.

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:

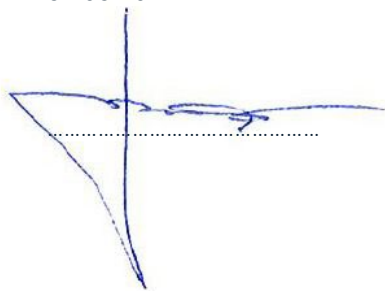
- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby nebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů nebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou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

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

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

Dne: 31.03.2022

Podpis:



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



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
100% podíl na základním kapitálu společnosti Stark distribution SE	28 950	53 916
Peníze na běžných účtech	41 594	41 594
100% podíl na základním kapitálu společnosti STARK DEVELOPMENT s.r.o.	41 428	116 077
100% podíl na základním kapitálu společnosti TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	9 398	22 698
Poskytnutý úvěr STARK DEVELOPMENT, a. s.	62 134	65 015
Poskytnutý úvěr Parioli s.r.o.	60 400	61 881
100% podíl na základním kapitálu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	8 381	18 100
100% podíl na základním kapitálu společnosti Bernalda s.r.o.	5 237	13 504
100% podíl na základním kapitálu společnosti BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	6 513	12 428
50% podíl na základním kapitálu společnosti Venarotta, s. r. o.	1	10 981
100% podíl na základním kapitálu společnosti OAKS GARDEN VILLAS, s. r. o.	200	8 376
Poskytnutý úvěr Stark Distribution SE	11 348	12 472
100% podíl na základním kapitálu společnosti Marittima s.r.o.	7 577	17 061
100% podíl na základním kapitálu společnosti EAGLE CAPITAL, s. r. o.	1 794	4 951
100% podíl na základním kapitálu společnosti Bytový dům Kubátova, s. r. o.	200	6 112
50% podíl na základním kapitálu společnosti Favala, s. r. o.	1	5 506
100% podíl na základním kapitálu společnosti Bloissox, s. r. o.	200	2 099
100% podíl na základním kapitálu společnosti Collatino s.r.o.	1	24 490
100% podíl na základním kapitálu společnosti Parioli s.r.o.	1	88 255
100% podíl na základním kapitálu společnosti Trastevere s.r.o.	8 381	18 100
60% podíl na základním kapitálu společnosti Cavallino s.r.o.	854	67 709
100% podíl na základním kapitálu společnosti E.B.S. consulting, spol. s r.o.	29 638	43 999