



Výroční zpráva fondu

Czech Development Fund SICAV, a.s.
za období od 1. 5. 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	10
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	11
f) Zdroje kapitálu	11
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).....	12
h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) 13	
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).....	13
j) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	13
3. Textová část Výroční zprávy.....	16
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	16
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	16
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	16
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).....	16
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)	16
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)	16
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)	17
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)	17
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)	17
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).....	17

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).....	17
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)	18
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).....	18
n)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF).....	18
o)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	19
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	20
5.	Přílohy	21

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	Czech Development Fund SICAV, a.s., IČO: 108 15 007, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
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. 5. 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

Srovnávací období v rozvaze a výkazu zisku a ztráty je nulové, jelikož Fond vznikl dne 1. května 2021

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a její součástí je auditovaná účetní závěrka.

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	Czech Development Fund SICAV, a.s.
Sídlo	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
IČO	108 15 007
LEI	315700MXMT08QTUE5913
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, sp. zn. B 8534
Vznik Fondu	1.5.2021
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:	64.271.295 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 1.000.000 Kč
	(z toho 1.000.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 63.271.295 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046513
Počet akcií ke konci Účetního období	1.000.000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	1.000.000 ks v objemu 1.000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046471
Počet akcií ke konci Účetního období	26.007.872 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	26 007 872 ks v objemu 26 008 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie I („VIA I“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046489
Počet akcií ke konci Účetního období	20.000.000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	20.000.000 ks v objemu 20 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie II („VIA II“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046497
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. 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 9 769 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen především přeceněním drženého developerského projektu.

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

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 zaměřil na developerské projekty v ČR.

V průběhu Účetního období Fond uskutečnil významnou investici do projektu Rezidence Spojovací s.r.o.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z přecenění projektu a úroků z 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 neevokuje 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	51 593	0
Krátkodobá aktiva	81 053	1 000
Aktiva celkem	132 646	1 000

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2021 – Czech Development Fund SICAV, a.s.

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Čistá aktiva	63 272	0
Vlastní kapitál	0	1 000
Krátkodobé závazky	69 374	0
Pasiva celkem	132 646	1 000

c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	-	133 646	100 %	-
Peněžní prostředky	-	39 733	29,73 %	-
Poskytnuté úvěry	-	42 320	31,67 %	-
Majetkové účasti	-	51 593	38,60 %	-

Komentář k přehledu portfolia

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

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

d) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z poskytnutých úvěrů	3 805	-
Výnosy z finančních operací	7 926	-
Náklady na poplatky a provize	225	-
Správní náklady	1 737	-
HV po zdanění	9 665	-

Komentář k přehledu výsledků

Fond vykazuje výnosy z poskytnutých úvěrů ve výši 3 805 tis. Kč a výnosy z přecenění aktiv 7 926 tis. Kč.

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

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	-	63 272	-
Ostatní jmění	-	0	-
Pákový efekt	-	148 %	-
Nové investice	-	93 913	-
Ukončené investice	-	0	-
Čistý zisk	-	9 665	-
Hodnota PIA	-	1,0340	-
Hodnota VIA I	-	1,4397	-

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 45,51 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, ze 54,49 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

f) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Čistá aktiva	63 272	0
Vlastní kapitál	0	1 000

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	69 374	1 000

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z upsaných investičních akcií. 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.

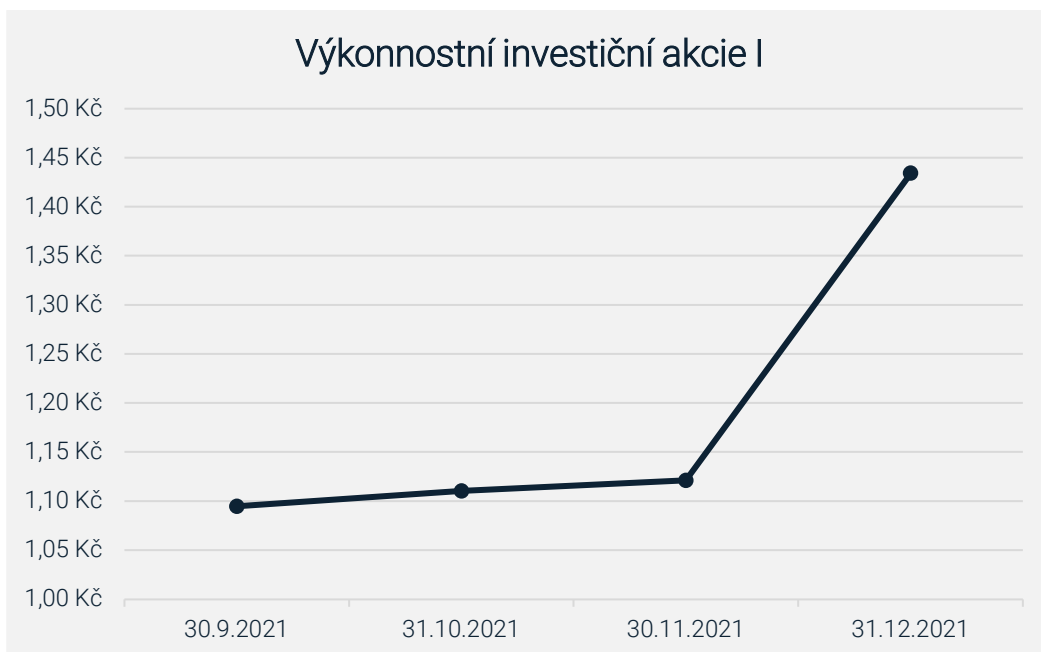
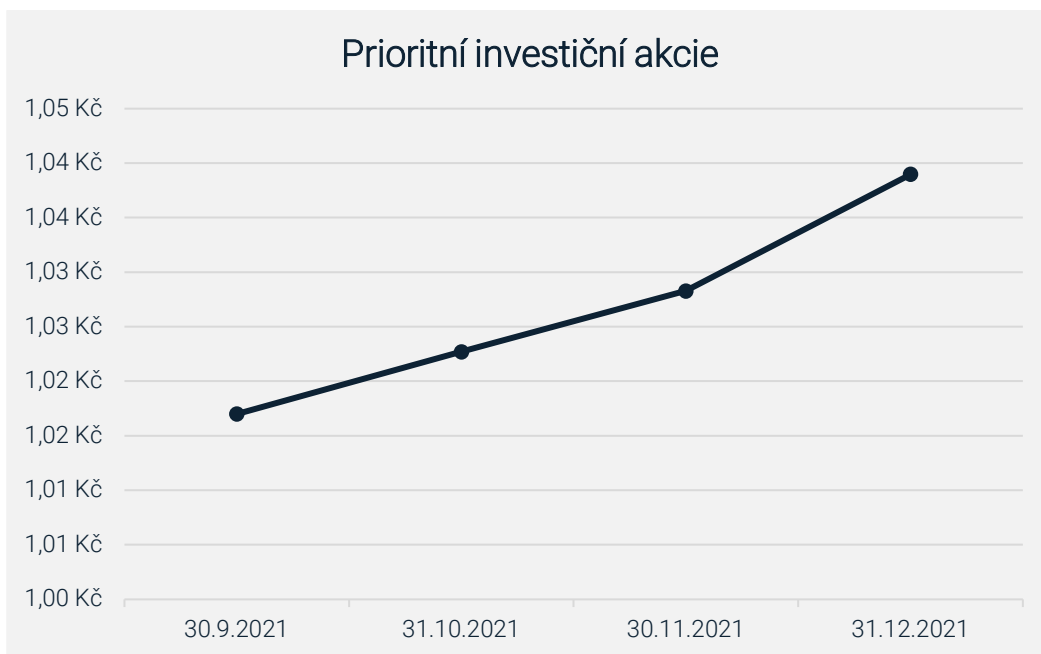
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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.

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



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

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

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

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

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. 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 investiční akcie prioritní. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2021 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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.

Na ekonomické aktivity Fondu nebudou, s velkou pravděpodobností, dopadat klimatické změny, a to v krátkém, středním ani dlouhodobém horizontu.

V průběhu aktuálního účetního období nepředpokládáme, že 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 omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Výroční zprávy existuje míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku. Nelze proto s přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu, ale případný dopad očekáváme na minimální až nemateriální úrovni.

Míra nezaměstnanosti v průběhu roku 2021 klesla. V České republice stále přetrvává nedostatek volných zaměstnanců. Míra nezaměstnanosti v České republice je v mezinárodním srovnání nadále velice nízká. Dále z důvodu rostoucí inflace v roce 2021 a počátku roku 2022 lze očekávat tlak zaměstnanců na růst hrubé mzdy. Vyšší hrubá mzda by mohla stimulovat úspory domácností a jejich apetit po nemovitostech.

Na druhou stranu nabídkový šok způsobený pandemií pravděpodobně odezněl a očekáváme nižší poptávku obyvatelstva po nemovitostech než v předchozím roce. A zároveň vyšší hrubé mzdy zdraží vstupy všech firem a tedy předpokládáme nárůst nákladů.

V segmentu rezidenčního bydlení tak neočekáváme významné výkyvy na trhu ani jedním směrem a naopak očekáváme, že rezidenční bydlení zůstane jedním ze stabilnějších segmentů nemovitostního trhu.

b) 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, následná expanze ekonomiky a navazující inflace, jejímž důsledkem může být recese.

Strategie a cíle Fondu byly revidovány s ohledem na pandemii. Nicméně nedošlo k modifikacím ani strategie ani cílů Fondu. V roce 2021 došlo ke zvýšení poptávky po rezidenčních nemovitostech jak díky nabídkovému šoku způsobenému pandemií, tak díky snížení doporučených požadavků na poskytování hypoték Českou národní bankou. Úroky z hypotečních úvěrů byly do poloviny roku 2021 na velice nízkých hodnotách v porovnání s předchozími roky, a tak byly objemy poskytnutých hypotečních úvěrů rekordně vysoké. Nicméně vyčerpání nabídkového šoku, intervence České národní banky na trhu s hypotékami a výrazný růst cen nemovitostí tak pravděpodobně způsobí výrazné zpomalení či dokonce krátkodobé zastavení růstu cen na trhu nemovitostí v roce 2022. Neočekáváme další materiální dopady pandemie na ceny nemovitostí.

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 úvěrů dceřiných společností. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je vůči ekonomice České republiky.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Fond investuje převážně do úvěrů a majetkových účastí, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků. 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 nemohou ani dočasně znamenat zpoždění části cash-flow generovanému z úvěrů.

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 žádné nabývací smlouvy.

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

Jméno a příjmení	Ing. Vít Šindelář
Další identifikační údaje	datum narození: 6.11.1979 bytem: Vršovická 81, Praha 10
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	celé účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	2006 - titul: Ing. Na ČVUT Fakultě dopravní, obor: Management a ekonomie v dopravě a telekomunikacích. Ve sféře finančních institucí působil déle než 10 let. Mj. CITI bank (oddělení prevence podvodů); Československá obchodní banka (manažer oddělení prevence legalizace výnosů z trestné činnosti), Deutsche bank (vice president pro oblast Compliance). Od r. 2019 působí v AVANT investiční společnosti, a.s., kde se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů.

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 15057
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.

- 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	735 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	381 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	327 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Správa nemovitostí	0 tis. Kč
Opravy majetku	0 tis. Kč
Právní a notářské služby	220 tis. Kč
Poradenství a konzultace	0 tis. Kč
Ostatní správní náklady	74 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	0 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 nedošlo k podstatné změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

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

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i 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	548 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 zamezení 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	94 tis. Kč
Počet příjemců	8,3
Odměny ostatních pracovníků	453 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: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 28.4.2022

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)

6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům fondu Czech Development Fund SICAV, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu Czech Development Fund SICAV, a.s., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno („Fond“) k 31. prosinci 2021 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2021,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2021,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Fondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu 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 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 odpovídá dozorčí rada Fondu.

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

28. dubna 2022

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem



Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280

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



Účetní závěrka Fondu

Czech Development Fund SICAV, a.s.

za období od 1. 5. 2021 do 31. 12. 2021

Obsah

ROZVAHA.....	3
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY.....	4
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	5
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU.....	6
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	7
1. PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	7
2. Obecné informace.....	8
3. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	9
4. Důležité účetní metody.....	10
4.1. Den uskutečnění účetního případu.....	10
4.2. Finanční aktiva.....	10
4.2.1. Dluhová finanční aktiva.....	11
4.2.2. Kapitálová finanční aktiva.....	11
4.3. Finanční závazky.....	12
4.4. Peněžní prostředky.....	12
4.5. Způsoby oceňování.....	12
4.6. Vzájemná zúčtování.....	13
4.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	13
4.7.1. Úrokové náklady a výnosy.....	13
4.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	13
4.8. Zachycení operací v cizích měnách.....	13
4.9. Daň z příjmů.....	13
4.10. Tvorba rezerv.....	14
4.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	14
4.12. Cenné papíry vydávané Fondem.....	15
5. Regulatorní požadavky.....	16
6. Změny účetních metod.....	16
7. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	16
8. Významné položky v rozvaze.....	17
8.1. Finanční nástroje.....	17
8.2. Pohledávky za bankami.....	17
8.3. Pohledávky za nebankovními subjekty.....	17
8.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	18
8.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	18
8.5. Ostatní pasiva.....	18
8.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	19
8.6. Rezervy a opravné položky.....	19
8.7. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	19
8.7.1. Obdoba kapitálových fondů.....	20
8.7.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období.....	20
8.8. Základní kapitál.....	20
9. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	21
9.1. Finanční nástroje.....	21
9.2. Čistý úrokový výnos.....	21
9.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	22
9.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	22
9.5. Správní náklady.....	22
9.6. Splatná daň z příjmů.....	23
9.7. Odložený daňový závazek/pohledávka.....	23
10. Výnosy podle geografického členění.....	23
11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	24
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	24
12.1. Řízení rizik.....	24
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	25
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu.....	25

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

12.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	25
12.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	26
12.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	26
12.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	27
12.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	27
12.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	27
12.3.7.	Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	28
12.3.8.	Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..	28
12.3.9.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	28
12.3.10.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	29
12.3.11.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	29
12.3.12.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	29
12.3.13.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	29
12.3.14.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	30
12.3.15.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	30
12.3.16.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	30
12.3.17.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	30
12.3.18.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	30
12.3.19.	Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	31
12.3.20.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	31
12.3.21.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	31
12.3.22.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	31
12.3.23.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	31
12.3.24.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	31
12.3.25.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	31
12.3.26.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	32
12.3.27.	Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	32
12.3.28.	Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	32
12.3.29.	Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	32
12.3.30.	Ostatní identifikovaná rizika:	32
13.	Reálná hodnota	33
13.1.	Hierarchie reálných hodnot	34
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny	35
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	36
13.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií	36
13.3.2.	Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek.....	36
13.3.3.	Ocenění přijatých úvěrů/závazků	36
13.3.4.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	37
14.	Transakce se spřízněnými osobami	38
14.1.	Osoby ovládané	38
14.2.	Osoby ovládající.....	39
14.3.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	39
15.	Významné události po datu účetní závěrky	39

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	Zahajovací rozvaha
	INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Aktiva celkem (Σ)	132 646		132 646	1 000	133 646	1 000
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	38 733		38 733	1 000	39 733	1 000
v tom: a) splatné na požádání	38 733		38 733	1 000	39 733	1 000
4 Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	42 320		42 320		42 320	
b) ostatní pohledávky	42 320		42 320		42 320	
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	51 593		51 593		51 593	
PASIVA						
	Poslední den rozhodného období		Poslední den rozhodného období		Poslední den rozhodného období	Zahajovací rozvaha
	INVESTITČNÍ		NEINVESTITČNÍ		CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)		132 646		1 000	133 646	1 000
4 Ostatní pasiva		69 270			69 270	
6 Rezervy (Σ)		104			104	
b) na daně		104			104	
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		69 374			69 374	
8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		53 607			53 607	
d) obdoba kapitálových fondů		53 607				
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		53 607			53 607	
9 Základní kapitál (Σ)				1 000	1 000	1 000
z toho: a) splacený základní kapitál				1 000	1 000	1 000
16 Zisk nebo ztráta za účetní období		9 665			9 665	
v tom: a) přírůstek závazků		9 665			9 665	
17 Vlastní kapitál				1 000	1 000	1 000
18 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		63 272			63 272	



Sestaveno dne: 28.4.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	JUDr. Petr Krátký
Renata Beranová	zmocněnec statutárního orgánu AVANT investiční společnost, a.s.

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	133 646	1 000


Sestaveno dne: 28.4.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr. Petr Krátký zmocněnec statutárního orgánu AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Renata Beranová 	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do	Od začátku do	Od začátku do	Od začátku do
		konce rozhodného období	konce rozhodného období	konce rozhodného období	konce minulého rozhodného období
		INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	3 805		3 805	
5	Náklady na poplatky a provize	225		225	
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	7 926		7 926	
9	Správní náklady (Σ)	1 737		1 737	
	b) ostatní správní náklady	1 737		1 737	
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	9 769		9 769	
21	Daň z příjmu	104		104	
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	9 665		9 665	



Sestaveno dne: 28.4.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	JUDr. Petr Krátký zmocněnec statutárního orgánu AVANT investiční společnost, a.s.
Renata Beranová	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH 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 1.5.2021	1000	0	0	0	0	0	0	1 000
Zůstatek k 31.12.2021	1000	0	0	0	0	0	0	1000

Sestaveno dne: 28.4.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr. Petr Krátký
Sestavil: Renata Beranová 	zmocněnec statutárního orgánu AVANT investiční společnost, a.s. 



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. PŘEHLED 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 1.5.2021	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	9 665	9 665
Emise akcií	0	0	0	53 607	0	0	53 607
Zůstatek k 31.12.2021	0	0	0	53 607	0	9 665	63 272

Sestaveno dne: 28.4.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr. Petr Krátký
Sestavil: Renata Beranová 	zmocněnec statutárního orgánu AVANT investiční společnost, a.s. 

Fond v rámci své účetní závěrky zveřejňuje Přehled o změnách ve vlastním kapitálu, jehož součástí není Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, jelikož jsou emitované investiční akcie klasifikovány jako závazky. Bližší informace jsou uvedeny v bodech 4.12 a 8.7.

Vzhledem k tomu, že tyto závazky představují fondový kapitál investičního fondu, který je pro externího uživatele důležitým finančním ukazatelem, Fond se rozhodl tento přehled zařadit na počátek přílohy k účetní závěrce.

2. Obecné informace

Czech Development Fund 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:	Czech Development Fund SICAV, a.s.
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Den zápisu do obchodní rejstříku:	1. 5. 2021
IČO:	108 15 007
DIČ:	CZ10815007
Právní forma:	Akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Brně, oddíl B vložka 8534
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 20. 04. 2021 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 kapitálových obchodních společnostech, zejména nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů a zápůjček, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány ze zhodnocení investic do účastí, z dividend a příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond Účast. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude dále reinvestována.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 21. 5. 2021 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 21. 5. 2021 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.

Statutární ředitel a členové správní rady/Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 01. 05. 2021
Při výkonu funkce zastupuje	JUDr. Petr Krátký	od 01. 05. 2021

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Ing. Juraj Černička	od 01. 05. 2021
-------------------	---------------------	-----------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Vymazáno sídlo člena představenstva Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8	03. 09. 2021
Zapsáno sídlo člena představenstva Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	03. 09. 2021

3. 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. 05. 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 mikro účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

4. 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:

4.1. 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 vypořádání obchodu – datum, kdy je aktivum dodáno účetní jednotce.

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

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

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

Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu vypořádání 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.

4.2. 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.

4.2.1. 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 nevypořádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

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

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

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určeny 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 jsou účtovány do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty jsou 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.

4.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- 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

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

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“.

4.3. 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“.

4.4. 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. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vyazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

4.5. 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.

4.6. Vzájemná zúčtování

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze pouze 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.

4.7. 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.

4.7.1. 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“.

4.7.2. 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.

4.8. 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“.

4.9. 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“.

4.10. 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.

4.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

4.12. Cenné papíry vydávané Fondem

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

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie jsou vydávány ve formě na jméno v zaknihované podobě. Měna zakladatelské akcie je CZK.

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 protinavrhy,
- 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,
- předkupní právo akcionáře k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 160 ZISIF,
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodeje zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo akcionáře k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 2 ZISIF,
- 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), Výkonnostní investiční akcie I (VIA I) a Výkonnostní investiční akcie II (VIA II). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008046471 a investičním akciím VIA I byl přidělen ISIN: CZ0008046489. Investičním akciím VIA II nebyl přidělen žádný ISIN.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie,
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem,
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem,
- právo účastnit se valné hromady Fondu,

- právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat,
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu,
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF,
- právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

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 nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Cenné papíry jsou klasifikované v souladu s požadavky IFRS jako finanční závazky a v rozvaze jsou vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“, kvůli čemuž dochází k odchylce od uspořádání a označování položek rozvahy definovaného prováděcím předpisem (VoÚBFI) z důvodu zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ.

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

5. 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 28. 5. 2021.

6. Změny účetních metod

V účetním období 2021 nedošlo ke změnám účetních metod.

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

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let, jedná se o první období Fondu.

8. Významné položky v rozvaze

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	39 733	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	42 320	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	51 593	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	133 646	0
Pasiva					
Ostatní pasiva	0	0	0	69 270	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	63 272	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	132 542	0

8.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2021
Zůstatky na běžných účtech	39 733
Investiční část Fondu	38 733
Neinvestiční část Fondu	1 000
Celkem	39 733

Fond k 31. 12. 2021 evidoval zůstatky na bankovních účtech ve výši 39 733 tis. Kč.

8.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2021
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	42 320
Splatné od 1 roku do 5 let	42 320
Celkem	42 320

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období obsahuje jistinu 41 148 tis. Kč a úroky 1 172 tis. Kč.

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

8.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
30. 06. 2021	Rezidence Spojovací, s. r. o.	100 %	43 667	7 926	51 593

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.

8.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 5. 2021	0	0
Pořízení	43 667	0
Zisk/ztráta z přecenění	7 926	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	51 593	0

8.5. Ostatní pasiva

tis. Kč	2021
Závazky vůči dodavatelům	159
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	23 807
Dohadné položky pasivní	274
Ostatní	45 030
Celkem	69 270

Fond ve sledovaném období eviduje v dohadných položkách dohady na audit ve výši 163 tis. Kč, na poplatek za úpis ve výši 22 tis. Kč a na poplatek za provizi ve výši 89 tis. Kč. Ostatní pasiva tvoří závazek za nákup podílu Residence Spojovací, s. r. o. ve výši 44 972 tis. Kč a dohad na nevydané akcie ve výši 58 tis. Kč.

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

8.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2021
Závazky k počátku sledovaného období	
Splatná hodnota závazku k 1. 5.	0
Reálná hodnota k 1. 5.	0
Transakce za sledované období	
Přírůstky	186 338
Odúčtování	117 068
Závazky ke konci sledovaného období	
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	69 270
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	69 270

8.6. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2021
Rezerva na daně	104
Celkem	104

Ve sledovaném období Fond vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 104 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. květnu 2021	0	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	0	104	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	0	104	0	0	0

8.7. 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 čistých aktiv v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

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

8.7.1. 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 53 607 tis. Kč.

Ks	2021
Počet investičních akcií VIA na začátku období	0
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	20 000 000
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	20 000 000
Počet investičních akcií PIA na začátku období	0
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	33 341 394
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	33 341 394

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

8.7.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

Ve sledovaném období Fond nemá období nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období, jedná se o první období Fondu.

Fond ve sledovaném období vykazuje zisk ve výši 9 665 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období fondu převést na účet období nerozdělených zisků fondu z minulých účetních období v rámci položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií v plné výši.

8.8. Základní kapitál

K 31. 12. 2021 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 1 000 tis. Kč.

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

9. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

9.1. 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
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	3 805	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	225	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	7 926	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	11 956	0
Finanční závazky					
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	11 956	0

9.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2021
Výnosy z úroků	3 805
z úvěrů a zápůjček	3 805
Náklady na úroky	0
Čistý úrokový výnos	3 805

Fond ve sledovaném období eviduje úroky z úvěrů ve výši 3 805 tis. Kč.

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

9.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2021
Výnosy z poplatků a provizí	0
Náklady na poplatky a provize	- 225
za zprostředkovatelkou činnost	- 102
ostatní	- 123
Celkem	- 225

Fond ve sledovaném období eviduje poplatek za úpis investičních akcií ve výši 102 tis. Kč. Ostatní náklady tvoří bankovní poplatky ve výši 10 tis. Kč a provize obchodníkovi s cennými papíry ve výši 113 tis. Kč

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

9.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2021
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	7 926
Celkem	7 926

Fond ve sledovaném období eviduje ocenění obchodního podílu na reálnou hodnotu dle znaleckého posudku ve výši 7 926 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	7 926	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	7 926	0
Finanční pasiva	0	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	7 926	0

9.5. Správní náklady

tis. Kč	2021
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	327
- náklady na povinný audit účetní závěrky	327
Právní a notářské služby	220
Odměna za výkon funkce	735
Služby depozitáře	381
Ostatní správní náklady	74
Celkem	1 737

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní správní náklady ve výši 74 tis. Kč, které tvoří poplatek za znalecký posudek ve výši 60 tis. Kč, soudní poplatek ve výši 4 tis. Kč, poplatek za LEI ve výši 8 tis. Kč a správní poplatek ČNB ve výši 2 tis. Kč.

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

9.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	9 769
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-7 926
Daňově neodčitatelné náklady	243
Použité slevy na dani a zápočty	0
Základ daně	2 086
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	2 086
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	104

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 104 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 104 tis. Kč. Nebyly placeny 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. květen 2021	0	0	0	0
Tvorba daně z příjmů v účetním období	104	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	104	0	0	0

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

9.7. 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 %.

Fond nevykazuje k 31. 12. 2021 odložený daňový závazek.

10. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky odkud plynou i všechny jeho výnosy.

11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2021
Hodnoty předané k obhospodařování	133 646
Celkem	133 646

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

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. 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. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž dva členové jsou voleni na společný návrh všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy statutárního orgánu 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. Na účet Fondu lze přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností nepřesahující období 20 let, za podmínek odpovídajících standardu na trhu, a to do výše 400 % hodnoty Investičního fondového kapitálu. Na účet Fondu lze rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky společností dle čl. 8.1 písm. a) Statutu v nichž má Fond Účast, a to až do souhrnné výše 99 % hodnoty majetku Fondu. Úvěry nebo zápůjčky budou na účet Fondu poskytovány se splatností nepřesahující 20 let a za podmínek obvyklých v obchodním styku. Preferovaným způsobem (nikoliv povinnou podmínkou) poskytnutí zápůjčky či úvěru z majetku Fondu bude poskytnutí přiměřeného zajištění (například zajišťovací převod práva, zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.). Maximální limit zápůjček a úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi činí 95 % hodnoty majetku Fondu.

Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována osobě, na niž má Fond účast umožňující ovládat tuto osobu, není podmínkou poskytnutí úvěru nebo zápůjčky zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu ovládnutí. Pohledávky Fondu z poskytnutých úvěrů nebo zápůjček za touto osobou lze smluvně podřídit vůči pohledávce nebo pohledávkám jiného věřitele nebo jiných věřitelů. Úvěry nebo zápůjčky osobě, na niž má Fond účast umožňující ovládat tuto osobu, budou poskytovány se splatností nepřesahující 25 let.

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

12.2. 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.	39 733	29,73 %
Běžné účty		Celkem	39 733	29,73 %
Obchodní podíly	tržní	Rezidence Spojovací s.r.o.	51 593	38,60 %
Obchodní podíly		Celkem	51 593	38,60 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rezidence Spojovací s.r.o.	42 320	31,67 %
Úvěry		Celkem	42 320	31,67 %
Celkový součet			133 646	100,00 %

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

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

12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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	51 593 * 15 %	7 739	0
úrokové riziko úvěrů	42 320 * 1 %	1 693	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 kvantitativního 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

12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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
Ostatní pasiva	0	69 374	0	0	69 374
Celkem k 31. prosinci	0	69 374	0	0	69 374

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

12.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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.

12.3.4. 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.

12.3.5. 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.

12.3.6. 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 společností Czech Credit Bureau, a.s.

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

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	42 320	0	39 733	0	82 053
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	42 320		39 733		82 053

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

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

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

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.

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

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.

12.3.9. 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	39 732	1	0	39 733
Pohledávky za nebankovními subjekty	42 320	0	0	42 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	51 593	0	0	51 593
Celkem k 31. prosinci	133 645	1	0	133 646

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

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky 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
Ostatní pasiva	133 646	0	0	133 646
Celkem k 31. prosinci	133 646	0	0	133 646

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	24,86	2 %	0	-2 %	0
CZK/USD	21,951	2 %	0	-2 %	0
Celkem k 31. prosinci	0	0	0	0	0

12.3.10. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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.

12.3.11. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou.

12.3.12. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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.

12.3.13. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu nebo, 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.

12.3.14. 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 pákového efektu, který Fond může využívat ve statutu Fondu.

12.3.15. 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.

12.3.16. 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, 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.

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

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

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

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

12.3.18. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Podfondu a zakladateli Podfondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Podfondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než ve prospěch Podfondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Podfondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. AVANT IS má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů čímž se potenciální riziko minimalizuje.

12.3.19. Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 1/5/2021.

12.3.20. 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, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

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

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

12.3.22. 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.

12.3.23. 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 odst. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

12.3.24. 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).

12.3.25. 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;

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

Fond nevede soudní spory.

12.3.27. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Fondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Fond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu.

12.3.28. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko spojené s repo obchody, spočívající především v riziku protistrany, tj. riziku, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě, nebo riziku, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, a riziku spojeným s nepříznivým vývojem podkladového majetku.

12.3.29. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko odlišného daňového režim spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých Investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního Investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence Investora a Fondu;

12.3.30. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

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

- 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.

13. 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 volatily.

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

13.1. 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	39 733	39 733
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	42 320	42 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	51 593	51 593
Celkem k 31. prosinci	0	0	133 646	133 646
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	69 270	69 270
Celkem k 31. prosinci	0	0	69 270	69 270

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 roku 2021 nedošlo k žádným přesunům.

13.2. 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 finančnímu 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 předchozího účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami v CZK	39 732	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za bankami v EUR	1	DCF Model	Euribor, IRS EUR
Pohledávky za nebankovními subjekty v CZK	42 320	DCF Model	ARAD
Účasti s rozhodujícím vlivem v CZK	51 593	Výnosová metoda	Finanční výkazy
Závazky			
Ostatní pasiva v CZK	69 270	DCF Model	Pribor

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. 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.

13.3.2. Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek

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.

13.3.3. Ocenění přijatých úvěrů/závazků

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.

13.3.4. 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 ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	0	0	0	101 771	0	0	62 038	0	39 733
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	65 610	0	0	23 290	0	42 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	7 926	0	43 667	0	0	0	0	51 593
Celkem aktiva	0	7 926	0	211 048	0	0	85 328	0	133 646
Závazky									
Ostatní pasiva	0	0	0	186 338	0	53 607	170 675	0	69 270
Celkem závazky	0	0	0	186 338	0	53 607	170 675	0	69 270

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	Rezidence Spojovací s.r.o.
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky (Brno-střed), 603 00 Brno
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	správa vlastního majetku
Výše zapisovaného základní kapitálu:	30 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	59 252 531,- 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				
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	0	42 320	0	42 320
naběhlé úroky	0	1 172	0	1 172
Účasti s podstatným vlivem	0	51 593	0	51 593
Celkem aktiva				
Pasiva				
Ostatní pasiva	0	60 500	105 472	44 972
Celkem pasiva	0	60 500	105 472	44 972

14.2. Osoby ovládající

Osoby ovládající

Název: **DRFG a.s.**
IČO: 282 64 720
Sídlo: Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **David Rusňák**
Dat. nar.: 8.9.1978
Bytem: Honzova 448/21, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 49,88 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **Roman Řezníček**
Dat. nar.: 13.7.1877
Bytem: č.p. 207, 687 33 Drslavice;
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 24,94 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **JUDr. Pavel Fráňa**
Dat. nar.: 8.2.1970
Bytem: U komárova 652, 252 43 Průhonice
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 24,94 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

14.3. 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.

15. 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 Fondu. Vedení společnosti na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotilo, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu.

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 ČNB ([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: 28. 4. 2022


.....

JUDr. Petr Krátký

Pověřený zmocněnec

AVANT investiční společnost, a.s.

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

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

Ovládaná osoba:	Czech Development Fund SICAV, a.s.
IČO:	108 15 007
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno

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

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

Osoby ovládající

Název: **DRFG a.s.**
 IČO: 282 64 720
 Sídlo: Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **David Rusňák**
 Dat. nar.: 8.9.1978
 Bytem: Honzova 448/21, Pisárky, 603 00 Brno
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 49,88 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **Roman Řezníček**
 Dat. nar.: 13.7.1877
 Bytem: č.p. 207, 687 33 Drslavice;
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 24,94 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **JUDr. Pavel Fráňa**
 Dat. nar.: 8.2.1970
 Bytem: U komárova 652, 252 43 Průhonice
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 24,94 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Ve skupině DRFG

Název společnosti	IČO	Sídlo
A PLUS a.s.	262 36 419	Česká 154/12, Brno-město, 602 00 Brno
ASSETIO Solution, a.s.	079 11 408	Trnitá 500/9, 602 00 Brno
ASSETIO Services, s.r.o.	082 04 039	Trnitá 500/9, 602 00 Brno
BAS Poland sp. z o.o.	0000795412	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
BOL Poland sp. z o.o.	0000796694	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
BOK Poland sp. z o.o.	0000796930	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
BUL Poland sp. z o.o.	0000797124	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
Benefit Program Plus s.r.o.	069 69 097	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
BOP Poland sp. z o.o.	0000800255	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
CLEAR investment s.r.o.	039 51 472	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Compass Consulting Service a.s. v likvidaci	282 63 774	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Development Fund SICAV, a.s.	108 15 007	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Green Energy s.r.o.	097 03 667	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Green Energy 1 s.r.o.	097 73 401	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Green Energy 2 s.r.o.	097 83 857	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Green Energy 3 s.r.o.	097 83 920	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Green Energy 4 s.r.o.	097 83 989	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Green Energy 5 s.r.o.	097 84 047	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Home Capital, a.s.	085 05 811	nám. Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Dimiat sp. z o.o.	0000870137	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
DRFG a.s.	282 64 720	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Development s.r.o.	141 00 495	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG ENERGY s.r.o.	031 07 108	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Finance s.r.o.	035 30 060	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Invest I. s.r.o.	293 61 257	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Invest III. s.r.o.	041 76 316	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Invest IV. a.s.	060 38 697	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Invest V. a.s.	087 98 770	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Invest Management a.s.	070 30 045	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG POLSKA Sp. z o.o.	0000861021	ul. Plac Trzech Krzyzy, nr 10/14, lok. M Warszawa, kod 00-499, Poland
DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.	119 68 478	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	070 29 993	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Management a.s.	052 07 088	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	087 97 617	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project II. s.r.o.	087 97 650	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project III. s.r.o.	087 97 757	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project IV. s.r.o.	087 97 854	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	087 97 927	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.	099 77 490	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project VII. s.r.o.	099 77 589	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.	099 78 381	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.	099 79 212	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project X. s.r.o.	099 79 255	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.	099 79 280	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XII. s.r.o.	099 79 816	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno

DRFG Real Estate Project XIII. s.r.o.	099 79 832	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XIV. s.r.o.	099 79 875	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XV. s.r.o.	099 79 891	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.	099 79 913	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.	099 79 930	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.	099 79 964	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.	099 79 981	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.	099 79 999	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 1 s.r.o.	140 99 161	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 2 s.r.o.	140 99 241	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 3 s.r.o.	140 99 349	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 4 s.r.o.	140 99 560	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 5 s.r.o.	140 99 918	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 6 s.r.o.	141 00 002	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 7 s.r.o.	141 00 045	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 8 s.r.o.	141 00 151	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 9 s.r.o.	141 00 193	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 10 s.r.o.	141 00 410	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 11 s.r.o.	141 00 461	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 12 s.r.o.	140 96 226	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 13 s.r.o.	140 96 366	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 14 s.r.o.	140 96 471	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 15 s.r.o.	140 96 749	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 16 s.r.o.	140 96 927	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 17 s.r.o.	140 97 001	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 18 s.r.o.	140 97 125	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 19 s.r.o.	140 97 222	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 20 s.r.o.	140 97 427	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 21 s.r.o.	140 97 575	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 22 s.r.o.	140 97 699	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 23 s.r.o.	140 98 776	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 24 s.r.o.	140 98 946	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 25 s.r.o.	140 99 071	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project ALFA s.r.o.	047 44 756	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project DELTA s.r.o.	047 44 772	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project EPSILON s.r.o.	047 44 799	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project Éta s.r.o.	018 62 464	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project Íóta. s.r.o.	018 62 383	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project Théta s.r.o.	018 62 588	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project Kappa s.r.o.	018 62 481	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project Zéta s.r.o.	018 62 600	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate s.r.o.	037 68 775	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Telco Financial Management a.s.	070 29 969	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
EFEKTA investiční zprostředkovatel s.r.o.	241 33 833	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
EFEKTA-IZ s.r.o.	060 84 672	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
ERN-e.com, a.s.	061 03 243	Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1
Finest Invest a.s.	043 53 862	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Finnology s.r.o.	050 75 653	Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1
Focus Mall Most s.r.o.	275 62 123	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Frontier Estates Polska Management SBU Wroclaw Sp. z o.o.	0000892706	ul. Chmielna, nr19, 00-021 Warszawa, Poland

Green Energy Resources s.r.o.	097 81 897	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Green Energy Resources 1 s.r.o.	086 29 099	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Green Energy Resources 2 s.r.o.	086 29 196	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Green Energy Resources 3 s.r.o.	086 29 285	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Green Energy Resources 4 s.r.o.	086 29 315	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Green Energy Resources 5 s.r.o.	086 29 340	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
HypoPortal s.r.o.	050 44 308	Trnitá 500/9, 602 00 Brno
Chytrý Honza a.s.	290 48 770	Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1
IBU Poland sp. z o.o.	0000744805	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.	52 950 689	Palisády 55, Bratislava 811 06
InvestPortal s.r.o.	053 82 807	Trnitá 500/9, 602 00 Brno
kari time a.s.	071 02 461	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
KonsolidacePortal s.r.o.	072 07 964	Trnitá 500/9, 602 00 Brno
MOP Poland sp. z o.o.	0000758136	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
Nadace DRFG	050 12 571	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Nage, s.r.o.	033 57 988	Vinohradská 2828/151, Žižkov 130 00 Praha 3
OC - Netolice s.r.o.	083 20 241	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
ONE Investment s.r.o.	078 18 009	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Oxygen Advisory s.r.o.	020 10 895	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Peak Media s.r.o.	057 29 530	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
PDC industrial center 153 Sp. z o.o.	0000850222	ul. Plac Europejski, nr 1, 00-844 Warszawa, Poland
PDC industrial center 184 Sp. z o.o.	0000895233	Ul. Grzybowska 2/29, 00-131 Warszawa, Poland
PRAG REAL INVEST s.r.o.	055 73 742	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
PROFORZA finance, a.s.	036 41 562	Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava
PROFORZA consulting, s.r.o.	046 65 201	Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava
PROFORZA education, s.r.o.	046 60 064	Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava
RAISEUP s.r.o.	068 65 968	Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno
Real Estate Facility Management s.r.o.	043 40 507	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
RESIDENTIAL INVEST s.r.o.	042 35 835	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Retail Psrk Královo Pole I. s.r.o.	283 29 465	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Rezidence Lannova s.r.o.	059 21 694	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Rezidence Sedmikráskov s.r.o.	069 93 737	Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno
Rezidence Spojovací s.r.o.	087 97 757	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
ROYAL VISION s.r.o.	283 22 584	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
RV Corporate Support s.r.o.	293 52 291	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Sarcedo Sp. z o.o.	0000825601	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
TYNO PARK II. s.r.o.	140 79 526	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
WH102 s.r.o.	080 54 053	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
WH103 s.r.o.	091 11 875	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno

Ve skupině DRFG Telco

Název společnosti	IČO	Sídlo
ARBOR, spol. s r.o., něm. ARBOR GmbH	446 99 158	č.p. 148, 251 01 Nupaky
Backbone s.r.o.	259 43 693	č.p. 148, 251 01 Nupaky
Backbone Germany GmbH	HRB 244151	Rupert-Mayer-Str. 44 Gebäude 6407, 81379 München, Deutschland
DRFG TELCO s.r.o.	031 05 849	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Telco 5G a.s.	071 02 470	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Telco 5G a.s.	071 02 470	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Telco Bond 5G a.s.	073 38 384	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	106 61 689	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
EnKom AG	CHE-113.940.462	Schellenrainstrasse 13, 6210 Sursee, Switzerland
FibreNet, s.r.o.	367 47 572	Topolnická cesta 189, Trhová Hradská 930 13, Slovakia

Lukromtel, s.r.o.	360 57 258	Československej armady 198/31, Kremnica 967 01, Slovakia
Suntel Czech, s.r.o.	607 53 447	Březnická 5602, 760 01 Zlín
Suntel Germany GmbH	HRB 220431	Rupert-Mayer-Str. 44, 6407 Building, DE-81379 München, Deutschland
Suntel Group a.s.	066 51 062	Březnická 5602, 760 01 Zlín
Suntel Slovakia s.r.o.	437 69 292	Mojmírova 8, 040 04 Košice, Slovakia
SUNTEL suisse GmbH	CHE-261.442.003	Bahnhofstrasse 10, 8712 Stäfa, Switzerland
Suntel Switzerland AG	CHE-140.141.831	Bahnhofstrasse 10, 8712 Stäfa, Switzerland
TeleDat komunikačné systémy s.r.o.	315 96 134	Sládkovičova 20, Bánská Bystrica 974 05

Mimo skupinu DRFG nebo skupinu DRFG Telco

Název společnosti	IČO	Sídlo
Bio Produkt z Podchřibí s.r.o.	293 11 934	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Assets a.s.	118 96 272	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
EFEKTA investiční společnost a.s.	119 01 110	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.	607 17 068	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Farma Labuty s.r.o.	045 10 801	č.p. 30, 696 48 Labuty
Farma Podchřibí s.r.o.	017 64 675	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Kostelany 157 s.r.o.	043 49 288	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Vega Art s.r.o.	038 87 057	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Vega Capital a.s.	074 44 648	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Vega Capital I. s.r.o.	092 07 694	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Vega Capital II. s.r.o.	092 08 101	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Vega Capital B.V.	858036812	Nicolaas Witsenkade 39,1017ZV Amsterdam
Vega Shot s.r.o.	140 04 186	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
ELF Invest a.s.	066 51 119	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
ELF Invest Beta s.r.o.	091 97 281	Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8
PJF Invest s.r.o.	041 43 795	Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8
PJF Invest Beta s.r.o.	091 92 379	Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8
KUBADAM s.r.o.	047 90 391	Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8
DRFG Real Estate Project Ióta. s.r.o.	018 62 383	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project EPSILON s.r.o.	047 44 799	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	087 97 617	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	087 97 927	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
PDC Industrial Center 153 sp. z o.o.	0000850222	ul. Plac Europejski, nr 1, 00-844 Warszawa, Poland
PDC Industrial Center 184 sp. z o.o.	0000895233	ul- Grzybowska, nr 2, 00-131 Warszawa, Poland

c) 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

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

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DRFG Estate, s.r.o.	Real Smlouva o postoupení pohledávek	30. 6. 2021	pohledávka	peníze
DRFG Estate, s.r.o.	Real Smlouva o převodu podílu	30. 6. 2021	podíl	akcie
DRFG Estate, s.r.o.	Real Smlouva o úplném převodu podílu	30. 6. 2021	podíl	peníze

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

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

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 31.3.2022

Podpis:



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

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	39 733	39 733
Obchodní podíly a účasti	43 667	51 593
Poskytnuté úvěry	42 320	42 320