



## **Výroční zpráva fondu**

**RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV,  
a.s.**

**za účetní období od 1.3.2017 do 31.12.2017**

## Obsah

<b>Výroční zpráva fondu</b> .....	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období.....	4
2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK) .....	4
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	4
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	4
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	5
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	5
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF) .....	5
a) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem .....	5
b) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.....	5
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF) .....	5
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP) .....	5
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	5
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) .....	6
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	6
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	6
14) Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP).....	6
15) 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 (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP).....	7
16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	7
17) 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP) .....	7
18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až f) ZoÚ) .....	7

Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	1
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) .....	1
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	1
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) .....	1
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK) .....	1
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	1
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK) .....	1
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK) .....	1

#### Použité zkratky:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

**1) Základní údaje o fondu a účetním období**

Název fondu:	<b>RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.</b>
IČO:	<b>058 70 160</b>
Sídlo:	<b>Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8</b>
Typ fondu:	<b>Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem</b>
Obhospodařovatel:	<b>AVANT investiční společnost, a.s.</b>
IČO:	<b>275 90 241</b>
Sídlo:	<b>Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8</b>
Poznámka:	<b>Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.</b>
Účetní období:	<b>1.3.2017 – 31.12.2017</b>

**2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)**

Dne 7. 2. 2017 zapsala ČNB RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s. do seznamu investičních fondů s právní osobností a dne 1. 3. 2017 byla společnost zapsána do obchodního rejstříku.

V průběhu účetního období společnost neprováděla žádnou investiční činnost.

K 31. 12. 2017 měl fond celková aktiva ve výši 316.075 Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2017 částku 178.825 Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ztrátou ve výši 921.175 Kč.

K 31.12.2017 fond nedosáhl zákonem požadované hodnoty fondového kapitálu ve výši 1.250.000 EUR.

Od 4/2017 společnost vydává výkonnostní inv. akcie VIA a k 31. 12. 2017 hodnota jedné výkonnostní investiční akcie fondu činí 0.0788 Kč.

**3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)**

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

**4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)**

V průběhu roku 2018 bude fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu formou investování do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a nákupu zajištěných i nezajištěných pohledávek.

5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu.

6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu účetního období došlo ke změně statutu spočívající ve snížení poplatku za administraci a depozitářského poplatku od 1.1.2018.

7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)

a) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

**Pevná složka odměn:** 267 tis. Kč

**Pohyblivá složka odměn:** 0 tis. Kč

**Počet příjemců:** 44

**Odměny za zhodnocení kapitálu:** 0 tis. Kč

b) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.

**Odměny vedoucích osob:** 24 tis. Kč

**Počet příjemců:** 4

**Odměny ostatních zaměstnanců:** 243 tis. Kč

**Počet příjemců:** 40

8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

Ve vztahu k fondu nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 žádná právnická osoba.

9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

**Jméno a příjmení:** Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

**Další identifikační údaje:** Datum narození 25.6.1971, bytem Chrudimská 2526/2a, Praha 3 Vinohrady, 130 00

**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** celé účetní období

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 6 let zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 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

**11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)**

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

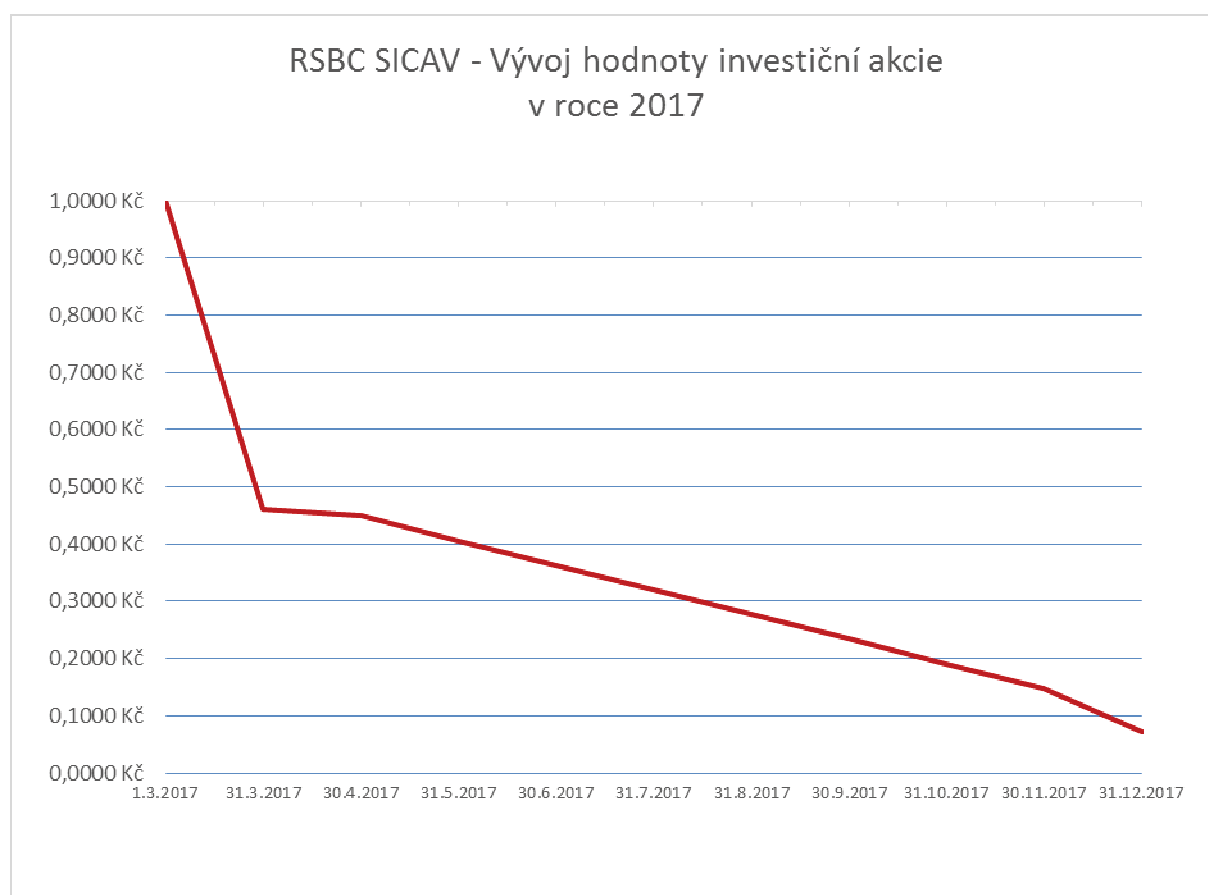
**12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)**

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

**13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)**

Fond eviduje pohledávku vůči Československé obchodní bance a.s. z titulu vedení běžného účtu a účtu základního kapitálu s celkovým zůstatkem k 31.12.2017 ve výši 316.075 Kč.

**14) Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)**



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

15) 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 (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

Fond neeviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

17) 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

<b>Odměna obhospodařovateli:</b>	550 tis. Kč	
<b>Úplata depozitáři:</b>	272 tis. Kč	
<b>Úplata hlavnímu podpůrci:</b>	0 tis. Kč	
<b>Odměna auditora:</b>	40 tis. Kč	
<b>Údaje o dalších nákladech či daních:</b>	Právní a notářské služby	20 tis. Kč
	Poradenství a konzultace	12 tis. Kč
	Ostatní správní náklady	17 tis. Kč
	Ostatní daně a poplatky	0 tis. Kč

18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až f) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

**Zpracoval:** Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

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

**Dne:** 20.4.2018

**Podpis:** .....



Příloha č. 1 – Zpráva auditora



## Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, identifikační číslo 058 70 160, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2017, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 3. 2017 do 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však 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 účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, 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 a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

### **Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady společnosti za účetní závěrku**

Statutární ředitel společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel společnosti povinen posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá správní rada.

### **Odpovědnost 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 výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. 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 společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 27. dubna 2018

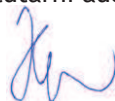
Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

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

Subjekt: RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.  
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8  
 Identifikační číslo: 05870160  
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017



## ROZVAHA

31.12.2017

(v tis Kč)

AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		216		216	100	316	100
1 Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank							
2 Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)							
v tom: a) vydané vládními institucemi							
b) ostatní							
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		216		216	100	316	100
v tom: a) splatné na požádání		216		216	100	316	100
b) ostatní pohledávky							
4 Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)							
v tom: a) splatné na požádání							
b) ostatní pohledávky							
5 Dluhové cenné papíry (Σ)							
v tom: a) vydané vládními institucemi							
b) vydané ostatními osobami							
6 Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)							
v tom: a) akcie							
b) podílové listy							
c) ostatní podíly							
7 Účasti s podstatným vlivem (Σ)							
z toho: v bankách							
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)							
z toho: v bankách							
9 Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)							
z toho: a) zřizovací výdaje							
b) goodwill							
c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek							
10 Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)							
z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost							
b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek							
11 Ostatní aktiva							
12 Pohledávky z upsaného základního kapitálu							
13 Náklady a příjmy příštích období							

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>		216	100	316	100
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)					
	v tom: a) splatné na požádání					
	b) ostatní závazky					
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)					
	v tom: a) splatné na požádání					
	b) ostatní závazky					
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)					
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry					
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů					
4	Ostatní pasiva		137		137	
5	Výnosy a výdaje příštích období					
6	Rezervy (Σ)					
	v tom: a) na důchody a podobné závazky					
	b) na daně					
	c) ostatní					
7	Podřízené závazky					
8	Základání kapitál (Σ)			100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál			100	100	100
9	Emisní ažio					
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)					
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy					
	b) ostatní rezervní fondy					
	c) ostatní fondy ze zisku					
11	Rezervní fond na nové ocenění					
12	Kapitálové fondy		1 000		1 000	
13	Oceňovací rozdíly (Σ)					
	z toho: a) z majetku a závazků					
	b) ze zajišťovacích derivátů					
	c) z přepočtu účastí					
	d) ostatní					
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období					
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období					
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-921		-921	
16	<b>Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)</b>		<b>79</b>	<b>100</b>	<b>179</b>	<b>100</b>

Sestaveno dne:	20.4.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		Ing. Zdeněk Hauzer – pověřený zmocněnec
	Iva Růžičková	

Subjekt: RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.  
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8  
Identifikační číslo: 05870160  
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

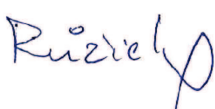

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

31.12.2017

(v tis Kč)

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

Sestaveno dne: 20.4.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Zdeněk Hauzer – pověřený zmocněnec
Sestavil:  Iva Růžičková	

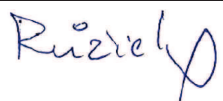

Subjekt: RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.  
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8  
 Identifikační číslo: 05870160  
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017  
 Rozhodné období - rok: 2017

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

31.12.2017

(v tis Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)				
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů			0	
	b) úroky z ostatních aktiv			0	
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)				
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů				
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)				
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem				
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem				
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů				
4	Výnosy z poplatků a provizí				
5	Náklady na poplatky a provize				
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací				
7	Ostatní provozní výnosy				
8	Ostatní provozní náklady				
9	Správní náklady (Σ)		921	921	
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)				
	z toho: aa) mzdy a platy				
	ab) sociální a zdravotní pojištění				
	ac) ostatní sociální náklady				
	b) ostatní správní náklady		921	921	
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku				
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)				
	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku				
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek				
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám				
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem				
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem				
16	Rozpuštění ostatních rezerv				
17	Tvorba a použití ostatních rezerv				
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem				
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-921	-921	
20	Mimořádné výnosy				
21	Mimořádné náklady				
22	Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním				
23	Daň z příjmu				
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-921	-921	

Sestaveno dne: 20.4.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:  Iva Růžičková	



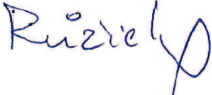

Subjekt: RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.  
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8  
Identifikační číslo: 05870160  
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

31.12.2017

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.3.2017</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-921	-921
Emise akcií	0	0	0	0	1 000	0	0	1 000
<b>Zůstatek k 31.12.2017</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>-921</b>	<b>179</b>

Sestaveno dne:	20.4.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Iva Růžičková	Ing. Zdeněk Hauzer – pověřený zmocněnec 

# RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

---

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 01.03.2017.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 07. 02. 2017 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka zapíše investiční fond s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání společnosti

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

Fond svěřil obhospodařování svého majetku od 02. 02. 2017 společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst.1 ZISIF.

**Název Fondu:** RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: **058 70 160**

Základní kapitál: 100 tis. Kč

Akcie: 100 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

K převodu zakladatelských akcií je nezbytný souhlas statutárního ředitele společnosti.

Statutární ředitel a správní rada k 31. prosinci 2017:

Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 01. 03. 2017
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněncem	od 01. 03. 2017

Je-li statutárním ředitelem právnická osoba, určí pověřeného zmocněnce, který bude statutárního ředitele a tím i společnost zastupovat.

Každý pověřený zmocněncem zastupuje společnost samostatně.

# RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

---

## Správní rada:

Člen správní rady	VĚRA SLEZÁKOVÁ	od 01. 03. 2017
Člen správní rady	ROBERT SCHÖNFELD	od 01. 03. 2017
Člen správní rady	ADELA PITTSOVÁ	od 01. 03. 2017

K 31. 12. 2017 byla vlastníkem společnosti RSBC Nemovitostní a. s. (100% akcií).

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádné změně údajů v obchodním rejstříku.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou 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 s účinností od 1. 1. 2003, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

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

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, ale i cenných papírů, obchodních podílů společností, pohledávek a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dle Článku 7 dále reinvestována

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 05. 04. 2017 (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2017 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

# **RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 058 70 160**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 01. 03. 2017 do 31. 12. 2017 (dále též „účetní období“), s ohledem na to, že společnost vznikla dne 01. 03. 2017.

## **2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

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

### **(a) Den uskutečnění účetního případu**

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

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

### **(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly**

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

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

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

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

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

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

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

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

### **(c) Majetek jako Investiční příležitost**

#### ca) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

#### cb) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady z jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

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

Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

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

Způsob sestavení odpisového plánu:

V případě, že majetek není oceňován reálnou hodnotou, je jeho netto hodnota postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odepisován rovnoměrně do nákladů po dobu 24 měsíců od data pořízení.

# RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

---

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

Konkrétně pak dlouhodobý hmotný majetek v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrnými měsíčními odpisy do nákladů po dobu 36 měsíců.

cc) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje
- Pohledávek, zápůjček a úvěru za účelem dosažení úrokového výnosu

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

## Počáteční ocenění

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

## Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

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

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu.

Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Fond pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

# RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

---

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

## (d) Ostatní aktiva

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

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

## (e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

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

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

## (f) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví fondu, postupuje odchýlně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového není dotčen účel časového rozlišení a fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje popřípadě příjmy.

## (g) Zachycení operací v cizích měnách

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

# **RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 058 70 160**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

## **(h) Zdanění**

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

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

## **(i) Tvorba rezerv**

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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

## **(j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod**

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

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

## **3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD**

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.



**Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty****4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS**

Fond ve sledovaném období nerealizoval výnosy z úroků z vkladů.

**5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

Náklady na poplatky a provize nebyly ve sledovaném období realizovány.

**6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

Fond ve sledovaném období nevidoval zisk ani ztrátu z finančních operací.

**7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY**

Fond ve sledovaném období nevykázal žádné ostatní provozní výnosy. Fond ve sledovaném období nevykázal žádné ostatní provozní náklady v celkové.

**8. SPRÁVNÍ NÁKLADY**

Fond ve sledovaném období evidoval ve svém účetnictví tyto správní náklady:

**Správní náklady**

tis. Kč	2017	2016
Náklady na odměny statutárního auditu	40	0
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	40	0
- náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	0	0
Právní a notářské služby	20	0
Odměna za výkon funkce	550	0
Služby depozitáře	272	0
Ostatní správní náklady	39	0
<b>Celkem</b>	<b>921</b>	<b>0</b>

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s. činila za předmětné účetní období celkem 550 tis. Kč.

Fond neměl v účetním období zaměstnance, tudíž neviduje ani žádné náklady na mzdy a odměny zaměstnanců. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele fondu.

# RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Fond poplatek, který činil 30 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 550 tis. Kč.

## 9. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

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

## 10. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

## 11. POKLADNA

Fond ve sledovaném období neevidoval pokladnu.

## 12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2017	2016
Zůstatky na běžných účtech - investiční	216	0
Zůstatky na kapitálových účtech - neinvestiční	100	0
Termínované vklady	0	0
<b>Celkem</b>	<b>316</b>	<b>0</b>

## 13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Fond ve sledovaném účetním období neeviduje pohledávky po lhůtě splatnosti.

## 14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond ve sledovaném období neevidoval dluhové cenné papíry.

## 15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Fond ve sledovaném období neevidoval akcie, podílové listy a ostatní podíly.

**16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM**

Fond ve sledovaném účetním období nemá žádné účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem.

**17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK**

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval ve svém majetku žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

**18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK**

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval ve svém majetku žádný dlouhodobý hmotný majetek.

**19. OSTATNÍ AKTIVA**

Fond ve sledovaném období neevidoval žádné pohledávky.

**20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

Fond ve sledovaném období neevidoval náklady a příjmy příštího období.

**21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM**

Fond ve sledovaném období neevidoval závazky vůči bankám.

**22. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

Fond ve sledovaném období neevidoval závazky z přijatých úvěrů.

**23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ**

Fond ve sledovaném období neevidoval závazky z dluhových cenných papírů.

# RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

## 24. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2017	2016
Závazky za dodavateli	12	0
Dohadné položky pasivní	125	0
<b>Celkem</b>	<b>137</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období v ostatních pasivech evidoval zejména dohadné položky na audit a služby depozitáře a služby obhospodařování za prosinec 2017.

## 25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval výnosy ani výdaje příštích období.

## 26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval odpis pohledávek.

## 27. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval žádné podřízené závazky.

## 28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY

Fond ve sledovaném účetním období vykazuje v rámci zapisovaného základního kapitálu zakladatelské akcie v počtu kusů 100 000 ks o jmenovité hodnotě 1,-Kč.

Fond dále v průběhu sledovaného období prováděl emise investičních akcií.

Stav vydaných investičních výkonnostních akcií k 31.12.2017:

Počet vydaných akcií 1 000 000 ks

## 29. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Fond za dané účetní období vykázal ztrátu ve výši 921 tis. Kč.

# RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

## 30. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k</b>								
<b>1. 3. 2017</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-921	-921
Emise akcií	0	0	0	0	1 000	0	0	1 000
<b>Zůstatek k</b>								
<b>31. 12. 2017</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>-921</b>	<b>179</b>

## 31. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Majetek fondu k rozvahovému dnu je tvořen pouze pohledávkami za bankami, jejichž reálná hodnota odpovídá jmenovité hodnotě, fond tudíž nedrží žádná aktiva přeceňovaná na reálnou hodnotu cestou oceňovacích rozdílů.

## 32. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31.12.2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	- 921
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Daňově neodčitatelné náklady	-
Použité slevy na dani a zápočty	-
<b>Základ daně</b>	<b>0</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>

O dani nebylo za sledované období účtováno. Fond vykázal za sledované období daňovou ztrátu.

## 33. 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 vypočetl k 31. 12. 2017 odloženou daňovou pohledávku ve výši 46 tis. Kč z použitelné daňové ztráty 921 tis. Kč. Vzhledem k nejistotě budoucích zdanitelných zisků nebyla tato odložená daňová pohledávka zaúčtována.

# RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

## 34. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2017	2016
Aktiva	316	0
<b>Celkem</b>	<b>316</b>	<b>0</b>

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

## 35. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

### Tržní riziko

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

Ve sledovaném období fond evidoval nemovitostní expozici ve výši 43 185 tis. Kč, což činí 68% majetku fondu. Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

### Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu

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

Ve sledovaném období fond poskytl úvěry ve výši 8 553 tis. Kč, což činí 13% aktiv. Úvěrové riziko bylo vyhodnoceno jako nízké.

### Riziko nedostatečné likvidity

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

Na konci účetního období fond evidoval na běžných účtech 5 326 tis. Kč, což činí 8% aktiv. Riziko likvidity bylo vyhodnoceno jako mírné.

### Riziko vypořádání

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

### Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

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

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

### Riziko zrušení Fondu

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

- i. rozhodnutí o přeměně Fondu;

# RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

---

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

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

## Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## 36. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Fondu za sledované období.

## 37. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

## 38. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

Sestaveno dne: 20.4.2018



.....  
Ing. Zdeněk Hauzer – pověřený zmocněnec  
člen představenstva  
AVANT investiční společnost, a.s.

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

## Zpráva o vztazích za účetní období od 1.3.2017 do 31.12.2017

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

#### Osoba ovládaná

Název fondu: **RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.**

IČO: **058 70 160**

Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8**

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

#### Osoby ovládající

Osoba ovládající: RSBC nemovitostní, a.s.

IČO : 040 62 817

Sídlo: Na Veselí 1342/22, Nusle, 140 00 Praha 4

Způsob ovládnání: přímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu

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

V průběhu účetního období nebyla učiněna žádná jednání tohoto typu.

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

V průběhu účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy tohoto typu.

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

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

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

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 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 společnosti tímto prohlašuje, že:

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

**Zpracoval:** Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

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

**Dne:** 28.3.2018

**Podpis:**

  
.....