



Výroční zpráva fondu

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

Obsah

1. Základní údaje o fondu a účetním období	5
2. Investiční cíle fondu	5
3. Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	5
a. Přehled investičních činností	5
b. Přehled portfolia na konci účetního období.....	6
c. Přehled výsledků fondu.....	6
d. Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik	7
4. Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	7
5. Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	7
6. Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)	7
a. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu	8
b. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu.....	8
7. Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	8
8. Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)	9
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)	9
10. Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	10
11. Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	10
12. Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	10
13. Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	10
14. Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	10
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)	11
16. Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	11
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. (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	12
18. Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	12
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)	2
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)	4

3. Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	4
4. Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	5
5. Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	5
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	1

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
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:	Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.
IČO:	052 12 634
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	1. 1. 2019 – 31. 12. 2019

2. Investiční cíle fondu

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a nákup zajištěných i nezajištěných pohledávek, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajícího svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z dividend a z úroku. Fond je růstovým investičním fondem, to znamená, že nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Fondu akcionářům, ale veškerý zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Fondu.

3. Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

1. Přehled investičních činností

V průběhu účetního období společnost realizovala činnosti vedoucí k naplňování investiční strategie a vykonávala běžnou činnost v souladu se svým statutem. Společnost se v průběhu účetního období zaměřila zejména na vyhledávání vhodných investičních záměrů a na realizaci vybraných investic.

V prosinci roku 2019 vložili zakladatelé do fondu přes dceřiné SPV činžovní dům v centru Prahy. Jedná se o výnosovou nemovitost, která bude generovat pravidelný příjem fondu.

Fond u investice do Farmy Volavec dále postupně pokračuje ve skupování majetku v konkurzním řízení.

2. Přehled portfolia na konci účetního období

Přehled portfolia investičního majetku Fondu

Druh aktiva	Předchozí účetní období	Účetní období	% podíl	změna v %
Celková aktiva fondu	104 554 270 CZK	149 622 594 CZK	100%	43 %
Peněžní prostředky	1 963 819 CZK	1 077 898 CZK	0,72 %	-45%
Ostatní podíly	53 216 900 CZK	94 088 600 CZK	66,88%	77%
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	40 990 252 CZK	52 814 296 CZK	35,30%	29%
Pozemky	0 CZK	1 603 000 CZK	1,07%	-
Ostatní pohledávky	8 383 299 CZK	38 800 CZK	0,03%	-

Komentář k přehledu portfolia investičního majetku

Fond zaznamenal v tomto účetním období významný nárůst v objemu aktiv. Růst objemu aktiv je způsoben zejména novými úpisy investičních akcií, přičemž volné finanční zdroje byly použity převážně na nákup podílu ve společnosti M.A.M.T. & P.A.D.T. s.r.o. a také na poskytnutí nových úvěrů v průběhu účetního období a dále nere realizovanými výnosy z přecenění podílů v majetku fondu.

3. Přehled výsledků fondu

Hlavní finanční ukazatele

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období	Změna v %
Celkové NAV fondu z investiční činnosti	101 477 804 CZK	121 411 378 CZK	19,64 %
Pákový efekt	103 %	122 %, 123%	19 %
Čistý zisk	1 760 119 CZ	1 694 960 CZK	- 3,70 %
Hodnota investiční akcie A1 (A) - Prémiová zaknihovaná	1,4220 CZK	1,5583 CZK	9,59%
Hodnota investiční akcie A2 (A) – Prémiová listinná	1,4220 CZK	1,5583 CZK	9,59%
Hodnota investiční akcie B	10,2986 CZK	11,8680 CZK	15,24%

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Celkové NAV fondu (jmění z investiční činnosti) je z 71 % přiřazeno investorům do prioritních investičních akcií (akcie typu A) a ze 29 % investorům do výkonnostních investičních akcií (akcie typu B). Míra využití pákového efektu je 123 % dle standardní závazkové metody a 122 % dle metody hrubé hodnoty aktiv.

4. Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik

V průběhu roku 2020 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu formou investic do majetkových účastí a poskytování úvěrů a zápůjček.

V průběhu roku 2020 bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu. Ke dni vyhotovení této zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

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

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

5. Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

V průběhu účetního období došlo ke změně statutu v oblasti cenných papírů vydávaných fondem, kdy se investiční akcie akcie A1 a investiční akcie A2, rozdělili na akcie prioritní, prémiové a výkonnostní. Přičemž tyto druhy akcií se neliší postavením z hlediska distribuce fondového kapitálu a liší se jenom podobou. Dále došlo ke změně poplatků fondu a ke snížení minimální investované částky z 300 000 Kč na 100 000 Kč.

6. Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)

Obhospodařovatel fondu vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, 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 zaměstnance.

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

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- a) členové představenstva a dozorčí rady,
- b) 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.

Obhospodařovatel fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. 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 zaměstnanci 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.

1. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu

Pevná složka odměn:	517 502 Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 CZK
Počet příjemců:	46
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 CZK

2. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu.

Odměny vedoucích osob:	56 709 Kč
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	460 793 Kč
Počet příjemců:	42

Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena.

7. 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 ZISIF žádná právnická osoba.

8. Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)

Aktiva fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu Článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil fondu je detailně popsán ve statutu fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu fondu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem fondu.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu fondu. Osoba provádějící správu majetku fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel fondu využívá při obhospodařování fondu pákového efektu. Na základě údajů k 31. 12. 2019 činila míra využití pákového efektu hodnotu 122 % (dle metody hrubé hodnoty aktiv) / 123 % (dle závazkové metody).

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:	Ing. Vít Šindelář
Další identifikační údaje:	Datum narození 6.11.1979 bytem Vršovická 81, Praha 10 100 00
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	Od 10/2019

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Vysokoškolské vzdělání, praxe v oboru bankovníctví 10 let – pozice v oblasti Compliance a prevence praní špinavých peněz. Držitel certifikátu odborné způsobilosti dle Vyhlášky č. 319/2017 Sb., o odborné způsobilosti pro distribuci na kapitálovém trhu.

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 150 57
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 období 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)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

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



V průběhu účetního období došlo ke změně druhu investiční akcie A1 na investiční akcie Prémiové zaknihované a investiční akcie A2 na prémiové listinné, přičemž nové druhy investičních akcií mají shodné postavení z pohledu distribuce fondového kapitálu. Jejich hodnota je tedy v sledovaném období stejná.



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. (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

Odměna obhospodařovateli:	1 369 tis. Kč
Úplata depozitáři:	363 tis. Kč
Odměna auditora:	260 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	15 tis. Kč
Ostatní správní náklady	902 tis. Kč
Daňové poradenství	7 tis. Kč

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

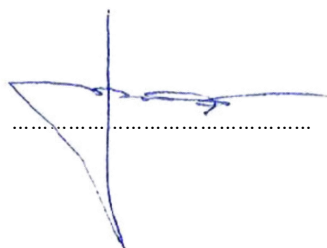
Fond nenabyl vlastní akcie.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

Funkce: pověřený zmocněnec

Dne: 30. dubna 2020

Podpis:



Příloha č. 1 – Zpráva auditora



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře fondu Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

Výrok auditora

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

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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 orgán Fondu.

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 (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací



v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a správní rady Fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá správní rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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



součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), 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 jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

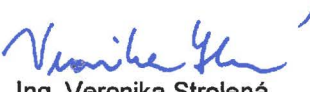
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2020


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

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

Subjekt: Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00
 Identifikační číslo: 03648630
 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: 30. dubna 2020

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2019

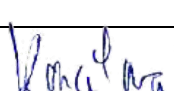
(v tisících Kč)

AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
Aktiva celkem (Σ)		149 523		149 523	100	149 623	104 554
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		978		978	100	1 078	1 964
v tom: a) splatné na požádání		978		978	100	1 078	1 964
4 Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)		52 814		52 814		52 814	49 373
b) ostatní pohledávky		52 814		52 814		52 814	49 373
6 Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)		1 486		1 486		1 486	350
c) ostatní podíly		1 486		1 486		1 486	350
7 Účasti s podstatným vlivem (Σ)		1 014		1 014		1 014	120
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		91 589		91 589		91 589	52 747
10 Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)		1 603		1 603		1 603	
z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost		1 603		1 603		1 603	
11 Ostatní aktiva		39		39		39	

PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
Pasiva celkem (Σ)		149 523	100	149 623	104 554
4 Ostatní pasiva		28 022		28 022	2 977
6 Rezervy (Σ)		89		89	52
b) na daně		89		89	52
Cizí zdroje		28 111		28 111	3 029
8 Základání kapitál (Σ)			100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál			100	100	
12 Kapitálové fondy		80 933		80 933	72 957
13 Oceňovací rozdíly (Σ)		37 796		37 796	27 480
z toho: a) z majetku a závazků		55		55	-53
c) z přepočtu účastí		37 741		37 741	27 533
14 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		988		988	-772
15 Zisk nebo ztráta za účetní období		1 695		1 695	1 760
16 <i>Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)</i>		121 412	100	121 512	101 525

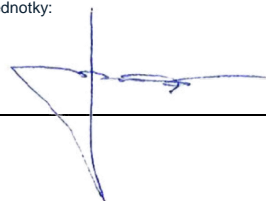
Sestaveno dne: 30.04.2020

Sestavil: Eliška Končelová



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Mgr. Robert Robek
 pověřený zmocněnec
 AVANT investiční společnost, a.s.



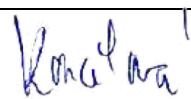
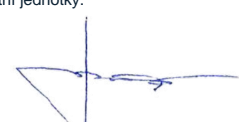
Subjekt: Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00
 Identifikační číslo: 05212634
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech
 vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 30. dubna 2020

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce	Od začátku do	Od začátku do	Od začátku do
		rozhodného období	konce rozhodného období	konce rozhodného období	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)	4 210		4 210	2 708
	b) úroky z ostatních aktiv	4 210		4 210	2 708
4	Výnosy z poplatků a provizí	58		58	16
5	Náklady na poplatky a provize	15		15	17
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-3		-3	22
7	Ostatní provozní výnosy	450		450	210
9	Správní náklady (Σ)	2 916		2 916	1 535
	b) ostatní správní náklady	2 916		2 916	1 535
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	1 784		1 784	1 404
23	Daň z příjmu	89		89	-356
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	1 695		1 695	1 760

Sestaveno dne: 30.04.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Eliška Končelová 	

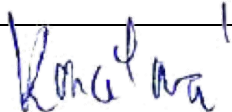
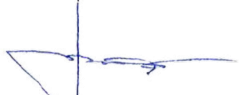
Subjekt: Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00
Identifikační číslo: 05212634
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 30. dubna 2020

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
2	Poskytnuté zástavy	42 750	53 250
8	Hodnoty předané k obhospodařování	149 623	104 554
10	Přijaté zástavy a zajištění	807	5 000
	Celkem	193 180	162 804

Sestaveno dne: 30.04.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Eliška Končelová 	

Subjekt: Czech Capital RE Fund SICAV a.s.
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
 Identifikační číslo: 05212634
 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: 30. dubna 2020

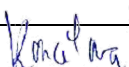
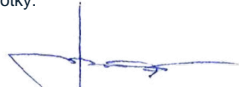
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2019

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2018	100	0	0	0	32 470	22 120	-772	53 918
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	5 360	0	5 360
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	1 760	1 760
Emise akcií	0	0	0	0	40 487	0	0	40 487
Zůstatek k 31.12.2018	100	0	0	0	72 957	27 480	988	101 525

Zůstatek k 1.1.2019	100	0	0	0	72 957	27 480	988	101 525
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	10 316	0	10 316
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	1 695	1 695
Emise akcií	0	0	0	0	8 576	0	0	8 576
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	-600	0	0	-600
Zůstatek k 31.12.2019	100	0	0	0	80 933	37 796	2 683	121 512

Sestaveno dne: 30.04.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Eliška Končelová 	

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

1. OBECNÉ INFORMACE

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. („investiční fond“ nebo „fond“ nebo „společnost“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 01. 07. 2016.

Fond byl dne 13. 06. 2016 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.

Předmět podnikání společnosti:

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Fond svěřil obhospodařování svého majetku od 01. 07. 2016 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.

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

Sídlo investičního fondu:

Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2019:

Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 1. července 2016
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec	od 1. července 2016
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněnec	od 12. října 2018

Správní rada:

Člen správní rady	Riccardo Pastore	od 1. července 2016
Člen správní rady	Miloš Vančura	od 1. července 2016

K 31. 12. 2019 byli vlastníky společnosti Riccardo Pastore (50 % zakladatelských akcií) a Miloš Vančura (50 % zakladatelských akcií).

V rozhodném období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

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 toto zejména na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a nákup zajištěných i nezajištěných pohledávek, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic fondu budou převážně opatřovány z dividend a z úroků. Fond je růstovým investičním fondem, to znamená, že nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku fondu akcionářům, ale veškerý zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií fondu.

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

- investiční cenné papíry,
- cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem,
- účast v kapitálových obchodních společnostech,
- nástroje peněžního trhu,
- finanční deriváty podle zákona upravujícího investiční společnosti a investiční fondy,
- práva vyplývající ze zápisu věcí uvedených v bodech a) až e) v evidenci a umožňujících fondu přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel,
- pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- úvěry a zápůjčky poskytnuté investičním fondem.

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1. 7. 2016 (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2019 fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Od data vzniku 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“).

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.

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.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 01. 01. 2019 do 31. 12. 2019 (dále též „účetní období“).

3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(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 držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

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

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

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu fondu oceňovány reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu.

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.

(c) Majetkové účasti oceňované reálnou hodnotou

Majetkové účasti se oceňují reálnou hodnotou. Při stanovení reálné hodnoty majetku a závazků z investiční činnosti fondu postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených právem EU.

Při prvotním zachycení jsou majetkové účasti ve společnostech zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a náklady s pořízením související. Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě.

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy Účasti s rozhodujícím vlivem/Účasti s podstatným vlivem. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech fondu v položce Oceňovací rozdíly.

V případě trvalého snížení hodnoty účastí ve společnosti je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty fondu na řádku Zisk nebo ztráta z finančních operací.

(d) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako možná 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 pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě obecně uznávaných oceňovacích metod.

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

(e) Kapitálové fondy

Položka „Kapitálové fondy“ obsahuje fondy, které jsou tvořeny z jiného zdroje než účetního zisku, zejména vydáváním investičních akcií. Tato položka obsahuje i jmenovitou hodnotu zpětně odkoupených investičních akcií. Nevykazuje se zde emisní ážio, které se vykazuje v položce „Emisní ážio“.

(f) Pohledávky a závazky za bankami a nebankovními subjekty

Provozní pohledávky a závazky

Fond účtuje o provozních pohledávkách v nominální hodnotě. Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Fond stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Fond účtuje o provozních závazcích v nominální hodnotě.

Investiční pohledávky a závazky

Investiční pohledávky a závazky jsou zaúčtovány v nominální hodnotě a následně v souladu s požadavky ZISIF přečeňovány na reálnou hodnotu proti účtům nákladů nebo výnosů.

Časové rozlišení úroku vztahující se k poskytnutým úvěrům je vykázáno do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykazovány v položce Výnosy z úroků a podobné výnosy.

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.

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

(g) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví fondu, postupuje odchylně. 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.

(h) 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 vyhlášeným 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“.

(i) 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.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

(j) 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.

(k) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů a zápůjček	4 210	2 708
Čistý úrokový výnos	4 210	2 708

Fond ve sledovaném období realizoval výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů ve výši 4 210 tis. Kč. Fond nerealizoval náklady z placených úroků bankovních ani jiných úvěrů. V minulém období fond realizoval výnosy z úroků a vkladů ve výši 2 708 tis. Kč. Tyto výnosy se týkají investiční činnosti fondu.

Veškeré výnosy jsou generovány v České republice.

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z poplatků a provizí		
Poplatky za odkup akcií	18	0
Poplatky za předčasné splacení poskytnutých úvěrů	40	16
Náklady na poplatky a provize		
Bankovní poplatky	15	17
Celkem	43	-1

Tyto náklady a výnosy se týkají investiční činnosti fondu.

Veškeré výnosy jsou generovány v České republice.

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2019	2018
Zisk/ztráta z devizových operací	-3	22
Celkem	-3	22

Fond ve sledovaném období eviduje náklady z devizových operací ve výši 23 tis. Kč a výnosy z devizových operací ve výši 20 tis. Kč. V minulém období fond evidoval náklady z devizových operací ve výši 102 tis. Kč a výnosy z devizových operací ve výši 124 tis. Kč. Tyto náklady a výnosy se týkají investiční činnosti fondu.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z prodeje účasti s rozhodujícím vlivem	0	8 383
Náklady prodeje účasti s rozhodujícím vlivem	0	8 173
Ostatní	450	0
Celkem	450	210

Ve sledovaném období došlo k odstoupení od smlouvy o převodu obchodního z důvodů neplnění povinností protistrany. V souvislosti s tímto odstoupením byla uložena smluvní pokuta ve výši 450 tis. Kč. V minulém období došlo k prodeji podílu společnosti Nazzani s.r.o. V souvislosti s tímto prodejem Fond eviduje výnosy ve výši 8 383 tis. Kč a náklady z vyřazení podílu ve výši 8 173 tis. Kč.

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady plynoucí z investiční činnosti fondu:

Správní náklady

tis. Kč	2019	2018
Náklady na odměny statutárního auditu	260	169
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	260	169
- náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	7	0
Právní a notářské služby	15	23
Odměna za obhospodařování	1 369	956
Služby depozitáře	363	366
Ostatní správní náklady	902	21
Celkem	2 916	1 535

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

Fond hradí poplatky za obhospodařování v následující struktuře:

- fixní částka hrazená měsíčně,
- fixní částku za každý úpis nebo odkup investičních akcií,
- 0,08% p.a. za vedení evidence investičních akcií z hodnoty zaknihovaných investičních akcií a poplatků za zprostředkování prodeje investičních akcií.

Odměna za obhospodařování majetku fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 1 369 tis. Kč.

Celkové náklady fondu na činnost depozitáře, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s., činily za účetní období částku 363 tis. Kč.

Ostatní správní náklady jsou tvořeny především náklady na znalecké posudky (302 tis. Kč) a marketingovými náklady (579 tis. Kč).

Mzdy a odměny zaměstnanců

Fond neměl ve sledovaném ani minulém účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele fondu.

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 ve sledovaném ani v minulém období žádné odměny, 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. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2019	2018
Zůstatky na běžných účtech	1 078	1 964
Celkem	1 078	1 964

K 31. 12. 2019 fond eviduje zůstatky na bankovních účtech následovně:

Bankovní účet základního kapitálu eviduje zůstatek 100 tis. Kč (neinvestiční část), bankovní účet vedený v cizí měně EUR eviduje zůstatek 4 tis. Kč a běžný bankovní účet v CZK eviduje zůstatek ve výši 974 tis. Kč.

V minulém období fond evidoval zůstatek na bankovním účtu základního kapitálu ve výši 100 tis. Kč (neinvestiční část), na bankovním účtu vedeném v cizí měně EUR evidoval zůstatek ve výši 1 422 tis. Kč a na běžném bankovním účtu evidoval zůstatek ve výši 442 tis. Kč.

11. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2019	2018
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	6 093	3 814
Splatné od 1 roku do 5 let	46 721	37 176
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní pohledávky	0	8 383
Celkem	52 814	49 373

K 31. 12. 2019 fond eviduje celkové pohledávky z poskytnutých úvěrů včetně nesplacených úroků z úvěru ve výši 52 814 tis. Kč.

12. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Ve sledovaném účetním období byl zakoupen pozemek v pořizovací hodnotě 1 548 tis. Kč. Na základě znaleckého posudku byl tento pozemek k 31.12.2019 přeceněn na hodnotu 1 603 tis. Kč. Oceňovací rozdíl byl vykázán ve vlastním kapitálu.

13. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond ve sledovaném ani minulém období neeviduje dluhové cenné papíry.

14. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	2019	2018
Ostatní podíly	1 486	350
Celkem	1 486	350

Fond ve sledovaném období vlastní 10% podíl společnosti Branická 146 s.r.o., jeho pořizovací cena byla 100 tis. Kč. Po přecenění podílu k 31. 12. 2019 je hodnota účasti 1 486 tis. Kč. Tento podíl společnost nabyla v roce 2017, po přecenění k 31. 12. 2018 byla hodnota tohoto podílu 350 tis. Kč.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

15. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Přehled rozhodujícího vlivu – základní informace

IČO	název a sídlo společnosti	předmět podnikání	výše základního kapitálu (v celých Kč)
24189723	MV Prague Investment s.r.o. Polská 1505/40, Praha 2 120 00	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	200 000
06108008	TRU REALITY s.r.o. Dělnická 213/12, Praha 7 170 00	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1 000
02376334	SBORAK INVEST s.r.o. Jindřicha Plachty 595/6, Praha 5 150 00	Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1 až 3 živnostenského zákona	200 000
24843547	CANTABELA SERVIS s.r.o. Ostrovní 124/21, Praha 1 110 00	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	200 000
06587542	M.A.M.T. & P.A.D.T. s.r.o. Truhlářská 1106/9, Praha 1 110 00	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1 000

Přehled rozhodujícího vlivu – hodnota podílů

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	cena pořízení	oceňovací rozdíl	cena celkem
16. 12. 2016	24189723	MV Prague Investment s.r.o.	100%	5 000	19 881	24 881
7. 5. 2017	06108008	TRU REALITY s.r.o.	100%	334	-334	0
29. 12. 2017	02376334	SBORAK INVEST s.r.o.	100%	12 000	1 245	13 245
29. 12. 2017	24843547	CANTABELA SERVIS s.r.o.	100%	8 000	11 148	19 148
02. 12. 2019	06587542	M.A.M.T. & P.A.D.T. s.r.o.	100%	30 664	3 651	34 315
Celkem					35 591	91 589

Podíl ve společnosti TRU REALITY s.r.o. je k 31. 12. 2019 oceněn na částku 0 tis. Kč, na základě Dohody o změně obsahu závazku byla částka 333 tis. Kč proúčtována jako příplatek mimo základní kapitál.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

Přehled podstatného vlivu – základní informace

IČO	Název a sídlo společnosti	Předmět podnikání	Výše základního kapitálu (v celých Kč)
07354339	Farma Volavec s.r.o. Truhlářská 1106/9, Praha 1 110 00	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1 000 000

Přehled podstatného vlivu – hodnota podílu

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Cena celkem
8. 8. 2018	07354339	Farma Volavec s.r.o.	25%	250	764	1 014

16. PŘEHLED TRANSAKČÍ SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Poskytnuté úvěry Společnost	Stav k 31. 12. 2019		Stav k 31. 12. 2018	
	Počáteční stav	Konečný stav	Počáteční stav	Konečný stav
MV Prague Investment s.r.o.	11 402	0	9 867	11 402
TRU REALITY s.r.o.	11 758	0	1 725	11 758
CANTABELA SERVIS s.r.o.	1 008	9 648	0	1 008
Farma Volavec s.r.o.	3 543	11 608	0	3 543
Lynch Develop s.r.o.	3 007	5 287	0	3 007
M.A.M.T. & P.A.D.T. s.r.o.	0	15 044	0	0

Úroky z poskytnutých úvěrů Společnost	2019	2018
	Výše úroku	Výše úroku
MV Prague Investment s.r.o.	0	855
TRU REALITY s.r.o.	0	509
CANTABELA SERVIS s.r.o.	738	8
Farma Volavec s.r.o.	608	43
Lynch Develop s.r.o.	387	7
M.A.M.T. & P.A.D.T. s.r.o.	44	0

Na základě smluv o převodu a výměně podílů uzavřených dne 2. 12. 2019 došlo k nabytí 100% podílu ve společnosti M.A.M.T. & P.A.D.T. s.r.o.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

Převodce	Velikost podílu [%]	Cena pořízení [tis. Kč]
Miloš Vančura	25%	7 666
Riccardo Pastore	25%	7 666
MD Europe Invest s.r.o.	40%	12 266
KHYPO s.r.o.	10%	3 066
Celkem	100%	30 664

17. PŘEHLED ZATÍŽENÝCH AKTIV

Den vzniku	Společnost	Zatížení	Maximální hodnota zatížení
16. 3. 2017	Equa bank a.s.	Zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu – MV Prague Investment s.r.o.	27 750
26. 5. 2017	Equa bank a.s.	Zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu – MV Prague Investment s.r.o.	15 000
Celkem			42 750

18. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2019	2018
Závazky za dodavateli	92	147
Přijaté zálohy	0	450
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	27 577	2 111
Odložený daňový závazek	0	0
Dohadné položky pasivní	353	269
Celkem	28 022	2 977

Fond v ostatních pasivech eviduje závazky z upsaných investičních akcií ve výši 27 577 tis. Kč. Tyto úpisy vznikly směnou za 90% podíl ve společnosti M.A.M.T. & P.A.D.T. Dohadné položky ve výši 353 tis. Kč jsou tvořeny z dohadu na náklad za audit ve výši 194 tis. Kč, dohadem na náklad za služby depozitáře ve výši 30 tis. Kč, dohadem za obhospodařování a administraci ve výši 70 tis. Kč za prosinec 2019 a dohadem na daň z převodu nemovitostí ve výši 59 tis. Kč.

19. REZERVY

tis. Kč	2019	2018
Rezerva na daň z příjmu	89	52
Celkem	89	52

20. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond ve sledovaném i minulém účetním období eviduje 100 000 ks vydaných zakladatelských akcií o jmenovité hodnotě 1,- Kč s datem emise 1. 7. 2016.

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

V minulém období společnost vykázala zisk ve výši 1 760 tis. Kč. Zisk byl převeden do nerozdělených zisků minulých let.

22. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	100	72 957	27 480	988	101 525
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	10 316	0	10 316
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	1 695	1 695
Emise akcií	0	8 576	0	0	8 576
Nákupy vlastních akcií	0	-600	0	0	-600
Zůstatek k 31. 12. 2019	100	80 933	37 796	2 683	121 512

Přírůstek kapitálových fondů z upsání investičních akcií fond ve sledovaném období eviduje ve výši 8 575 tis. Kč, odkupy ve výši 600 tis. Kč. Celkem na kapitálových fondech 80 933 tis. Kč. Dále ve změnách vlastního kapitálu fond eviduje navýšení oceňovacích rozdílů v částce 10 316 tis. Kč a zisk ve sledovaném období ve výši 1 695 tis. Kč.

23. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2019	0	0	0	27 533	27 533
Snížení	0	0	0	- 5 966	- 5 966
Zvýšení	55	0	0	16 174	16 229
Vliv odložené daně	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2019	55	0	0	37 741	37 796

24. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	1 784
Základ daně	1 784
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	1 784
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	89

Ve sledovaném období byla vykázána rezerva na daň z příjmu ve výši 89 tis. Kč.

25. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

V roce 2019 nebylo o odložené dani účtováno.

26. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2018	2018
Aktiva	149 623	104 554
Celkem	149 623	104 554

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.

27. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU**Řízení rizik**

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotoví analýzu ekonomické výhodnosti obchodu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace fondu mají největší význam rizika:

Tržní riziko

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

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako 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.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko nedostatečné likvidity

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

Riziko nedostatečné likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko vypořádání

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

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

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

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

Riziko zrušení fondu

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

- a) rozhodnutí o přeměně fondu,
- b) 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,
- c) žádosti o odnětí povolení, zrušení investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

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

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

28. FINANČNÍ RIZIKA

Devizová pozice

K 31.12.2019 i k 31.12.2018 fond eviduje s výjimkou bankovního účtu vedeného v cizí měně EUR se zůstatkem 4 tis. Kč finanční aktiva a finanční závazky pouze v Kč.

Úroková pozice

K 31.12.2019 i k 31.12.2018 fond eviduje pouze finanční aktiva s fixní úrokovou sazbou, tedy nedochází ke změnám úrokové sazby v dřívějších obdobích, než je splatnost jednotlivých finančních aktiv (viz bod 11). Finanční závazky nejsou úročeny.

Riziko likvidity

Zbytková splatnost finančních aktiv je uvedena v bodě 11. Finanční závazky jsou splatné do 1 roku.

29. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

30. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na finanční výkazy Fondu k 31. prosinci 2019. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

Obhospodařovatel rovněž zhodnotil, že situace nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Nemůžeme však vyloučit eventualitu, že delší období uzavírek, zpřísnění daných opatření nebo následný negativní dopad těchto opatření na ekonomické prostředí, v němž působíme, bude mít negativní vliv na Fond, její finanční situaci a výsledek hospodaření ve střednědobém a dlouhodobém horizontu. Danou situaci nadále pečlivě sledujeme a budeme reagovat tak, abychom zmírnili dopad těchto událostí a okolností dle aktuálního vývoje.

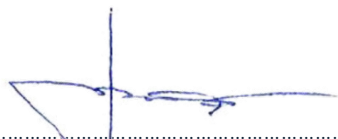
Kromě výše uvedeného nejsou obhospodařovateli známy žádné další významné události, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu.

31. 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: 30. 4. 2020

Podpis statutárního zástupce:



.....
Mgr. Robert Robek
pověřený zmocněnec
AVANT investiční společnost, a.s.

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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

Osoba ovládaná

Název fondu:	Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.
IČO:	052 12 634
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, 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:	Miloš Vančura
Bydliště:	Novoštěboholská 475/1, Štěboholy, 102 00 Praha 10
Datum narození:	25. 9. 1981
Způsob ovládaní:	50 % podíl na základním kapitálu společnosti

Osoba ovládající:	Riccardo Pastore
Bydliště:	Ostrovní 124/21, 110 00 Praha 1
Datum narození:	24. 1. 1979
Způsob ovládaní:	50 % podíl na základním kapitálu společnosti

Způsob a prostředky ovládaní

Ovládaní fondu (zpracovatele zprávy) je vykonáváno prostřednictvím rozhodování valné hromady, přičemž výše uvedené ovládající osoby vlastní zakladatelské akcie představující 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu fondu.

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná:	MV Prague .r.o.
Sídlo:	Polská 1505/40, 120 00 Praha 2
IČO:	241 89 723
Způsob ovládaní:	Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%
Osoba ovládaná:	TRU REALITY s.r.o.
Sídlo:	Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
IČO:	06108008
Způsob ovládaní:	Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%

Osoba ovládaná:	SBORAK INVEST s.r.o.
Sídlo:	Jindřicha Plachty 595/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	02376334
Způsob ovládaní:	Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%

Osoba ovládaná:	Farma Volavec, s.r.o.
Sídlo:	Truhlářská 1106/9, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	07354339
Způsob ovládaní:	Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 25%

Osoba ovládaná:	Branická 146 s.r.o.
Sídlo:	Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
IČO:	04287541
Způsob ovládaní:	Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 10%

Osoba ovládaná:	CANTABELA SERVIS, s.r.o.
Sídlo:	Ostrovní 124/21, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	24843547
Způsob ovládaní:	Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%

Osoba ovládaná:	M.A.M.T. & P.A.D.T. s.r.o.
Sídlo:	Truhlářská 1106/9, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	06587542
Způsob ovládaní:	Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%

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)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
CANTABELA SERVIS, s.r.o.	Dodatek k smlouvě o úvěru	7. 1. 2019	Úvěr	Úrok
Farma Volavec, s.r.o.	Dodatky k smlouvě o úvěru	24. 7. 2019	Úvěr	Úrok
Branická 146, s.r.o.	Dodatek k smlouvě o úvěru	6. 11. 2019	Úvěr	Úrok
M.A.M.T. a P.A.D.T.	Smlouva o úvěru	18.12.2019	Úvěr	Úrok
M.A.M.T. a P.A.D.T.	Smlouva o úvěru	20.12.2019	Úvěr	Úrok

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o převodu obchodního podílu	16. 12. 2016	Kupní cena	Podíl
MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o rámcovém úvěru	22. 12. 2016	Úvěr	Úrok
Miloš Vančura	Smlouva o postoupení pohledávky	31. 8. 2016	Kupní cena	Pohledávka
Riccardo Pastore	Smlouva o postoupení pohledávky	31. 8. 2016	Kupní cena	Pohledávka
Equa bank, a.s. – zástavní věřitel	Smlouva o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu (společnosti MV Prague Investment s.r.o.)	16. 3. 2017	Zástava obch. podílu	
Equa bank, a.s. / MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	16.3.2017	Podřízení pohledávek	
Equa bank, a.s. / MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu (společnosti MV Prague Investment s.r.o.)	26. 5. 2017	Zástava obch. podílu	
Equa bank, a.s. / MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám ze smlouvy o zápůjčce	21. 7. 2017	Zástavní právo k pohledávkám ze zápůjčky	
TRU REALITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru	29. 8. 2017	úvěr	Úrok
Equa bank, a.s.	Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu (společnosti TRU REALITY, s.r.o.)	30. 8. 2017	Zástava obch. podílu	
Equa bank a.s. / TRU REALITY s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	30. 8. 2017	Podřízení pohledávek	
TRU REALITY s.r.o.	Dohoda o změně obsahu závazku	1. 12. 2017	Příplatek mimo ZK	
TRU REALITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru	27. 7. 2018	úvěr	Úrok

CANTABELA SERVIS, s.r.o.	Smlouva o úvěru	30. 11. 2018	úvěr	Úrok
Miloš Vančura	Ručitelské prohlášení – ručení za úvěr společnosti Lynch Develop s.r.o.	20. 12. 2018		Ručení
Lynch Development s.r.o.	Smlouva o úvěru	21.12.2018	Úvěr	Úrok
Farma Volavec, s.r.o.	Smlouva o úvěru	25.10.2018	Úvěr	Úrok
Branická 146, s.r.o.	Smlouva o úvěru	6.6.2017	Úvěr	Úrok
M.A.M.T. a P.A.D.T.	Smlouva o převodu obchodního podílu	19.12.2019	Vklad	Podíl
M.A.M.T. a P.A.D.T.	Smlouva o úvěru	18.12.2019	Úvěr	Úrok
M.A.M.T. a P.A.D.T.	Smlouva o úvěru	20.12.2019	Úvěr	Úrok

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. Robert Robek

Funkce: Zmocněnec statutárního orgánu

Dne: 31. března 2020

Podpis:

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

Identifikace majetku CZECH CAPITAL RE FUND SICAV	Požizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Úvěr Lynch Develop s.r.o.	4 900	5 287
Úvěr Branická 146 s.r.o.	2 195	2 652
Úvěr RITOMI Invest s.r.o.	4 000	4 904
Úvěr VERAVIL TRADE s.r.o.	2 380	2 865
Úvěr CANTABELA SERVIS, s.r.o.	8 910	9 648
Úvěr M.A.M.T. & P.A.D.T.	15 000	15 044
Úvěr Farma Volavec s.r.o.	11 000	11 608
Obchodní podíl SBORAK INVEST s.r.o.	12 000	13 245
Obchodní podíl CANTABELA SERVIS, s.r.o.	8 000	19 148
Obchodní podíl M.A.M.T. & P.A.D.T. s.r.o.	30 664	34 315
Obchodní podíl MV Prague Investment s.r.o.	5 000	24 881
Obchodní podíl Branická 146 s.r.o.	100	1 486
Pozemek	1 548	1 603