



Výroční zpráva fondu

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

(„výroční zpráva“)

Obsah

1.	Základní údaje o fondu a účetním období.....	4
2.	Investiční cíle fondu.....	4
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).....	4
4.	Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	5
5.	Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	6
6.	Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	6
7.	Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR).....	6
8.	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	7
9.	Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).....	7
10.	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).....	8
11.	Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	8
12.	Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP).....	8
13.	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	8
14.	Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP).....	9
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).....	10
16.	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	10
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).....	10
18.	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ).....	11
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	12
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF).....	16
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	39
a)	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	39
b)	Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK.....	39
c)	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).....	39
d)	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	40
e)	Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	40
f)	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	40
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	41

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:	RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.
IČO:	058 70 160
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 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
Vznik fondu:	Dne 7. 2. 2017 zapsala Česká národní banka 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.

2. Investiční cíle fondu

Investičním cílem fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem, a to zejména do účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy, s tím, že výnosy investic fondu budou převážně opatřovány příjmem kapitálových zisků, z dividend a z úroků z poskytnutých úvěrů. Převážná část zisků plynoucích z portfolia fondu bude v souladu s investičním cílem uvedeným výše dále reinvestována.

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)

a) Přehled investičních činností

V průběhu účetního období fond prováděl standardní investiční činnost dle statutu fondu.

Hodnota prioritních investiční akcie fondu k 31. 12. 2019 činí 1,0642 Kč.

Hodnota prémiových investiční akcie fondu k 31. 12. 2019 činí 1,0697 Kč.

Hodnota výkonnostní investiční akcie fondu k 31. 12. 2019 činí 1,3147 Kč.

Fond splatil v průběhu účetního období nebankovní úvěr Robertu Schöpfungovi.

b) Přehled portfolia na konci účetního období

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období	% podíl	změna v %
Celková aktiva fondu	55 198 958 Kč	59 827 989 Kč	100 %	8,39
Peněžní prostředky	4 488 958 Kč	4 567 989 Kč	7,64 %	1,76

Majetkové účasti	50 710 000 Kč	55 260 000 Kč	92,36 %	8,97
Ostatní podíly	0	0	-	-

Komentář k přehledu portfolia

Fond v účetním období pokračoval ve své investiční činnosti stanovené statutem fondu.

c) Přehled výsledků fondu

Hlavní finanční ukazatele

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období	Změna v %
Celkové NAV fondu z investiční činnosti	27 540 372 Kč	57 530 993 Kč	108,9
Hodnota míry pákového efektu Fondu metodu hrubé hodnoty aktiv	184 %	96 %	- 48
Hodnota míry pákového efektu Fondu dle standardní závazkové metody	200 %	104 %	- 48
Čistý zisk	- 2 173 529 Kč	- 1 991 803 Kč	8,36
Hodnota prioritní investiční akcie	1,0100 Kč	1,0642 Kč	5,37
Hodnota prémiové investiční akcie	1,0106 Kč	1,0697 Kč	5,85
Hodnota výkonnostní investiční akcie	2,1434 Kč	1,3147 Kč	- 38,67

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Fond za účetní období dosáhl ztráty ve výši 1 991 803 Kč, ale celkové NAV fondu (jmění z investiční činnosti) vzrostlo na 57 530 993 Kč. Hodnota prioritních investičních akcií stoupla meziročně o 5,37 %, hodnota prémiových investičních akcií stoupla meziročně o 5,85 % a hodnota výkonnostních investičních akcií klesla meziročně o 38,67 %.

Maximální míra využití pákového efektu je dle statutu fondu stanovena na 1000 % fondového kapitálu.

d) Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik

V průběhu roku 2020 bude dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu, a to zejména ve formě investování do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů.

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 významný vliv na účetní závěrku fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace nepříznivě ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

Vedení společnosti se nicméně na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání fondu není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu.

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

S účinností od 7. 10. 2019 došlo k následujícím změnám ve statutu fondu:

- snížení minimální vstupní investice do fondu;
- snížení provize (pravidelné odměny) distributorům;
- změna lhůty (snížení) pro odkoupení investičních akcií.

6. 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.

7. 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 zamezení 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.

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

Pevná složka odměn:	408 480 Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 Kč
Počet příjemců:	46
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

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

Odměny vedoucích osob:	44 762 Kč
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	363 718 Kč
Počet příjemců:	42

Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena.

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 ZISIF žádná právnická osoba.

9. 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. Maximální možná míra využití pákového efektu je uvedena ve statutu fondu a činí 1000 %. Na základě údajů k 31.12.2019 činila míra využití pákového efektu hodnotu 96 % (dle metody hrubé hodnoty aktiv).

10. 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. Milan Novotný
Další identifikační údaje:	datum narození: 8.3.1970, bytem: Úžice, Čekanov 38, 285 06 Sázava
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1. 1. 2019 - 31. 3. 2019
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze, v oboru finance, následná mnohaletá praxe v bankovníctví a finančních institucích týkající se zejména správy majetkových účastí, řešení pohledávek a poskytování úvěrů, včetně správy fondů kvalifikovaných investorů v posledním období.	

Jméno a příjmení:	Mgr. Filip Trpák
Další identifikační údaje:	datum narození: 15. 9. 1991, bytem: Petřská 1426/1, 110 00 Praha 1
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1. 4. 2019 - 31. 12. 2019
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: Magisterský titul získal na Vysoké škole CEVRO Institut, z.ú., v oboru Obchodně právní vztahy. V posledních několika letech působil na obchodní pozici v investiční společnosti zaměřující se na správu fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil v dalších finančních institucích.	

11. 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

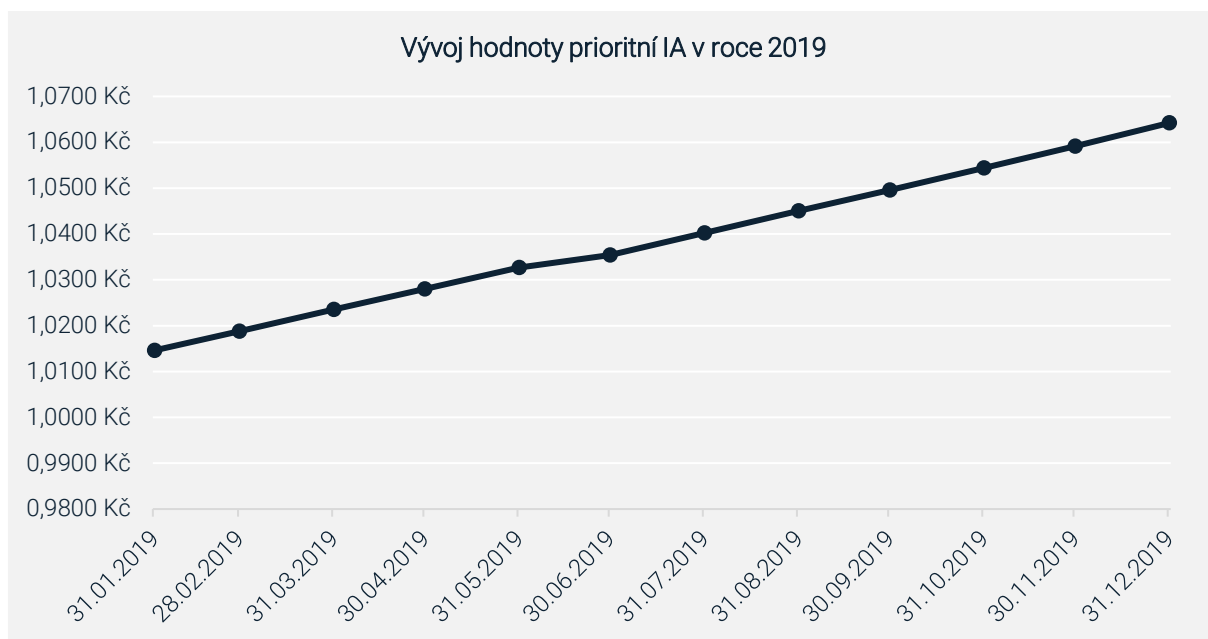
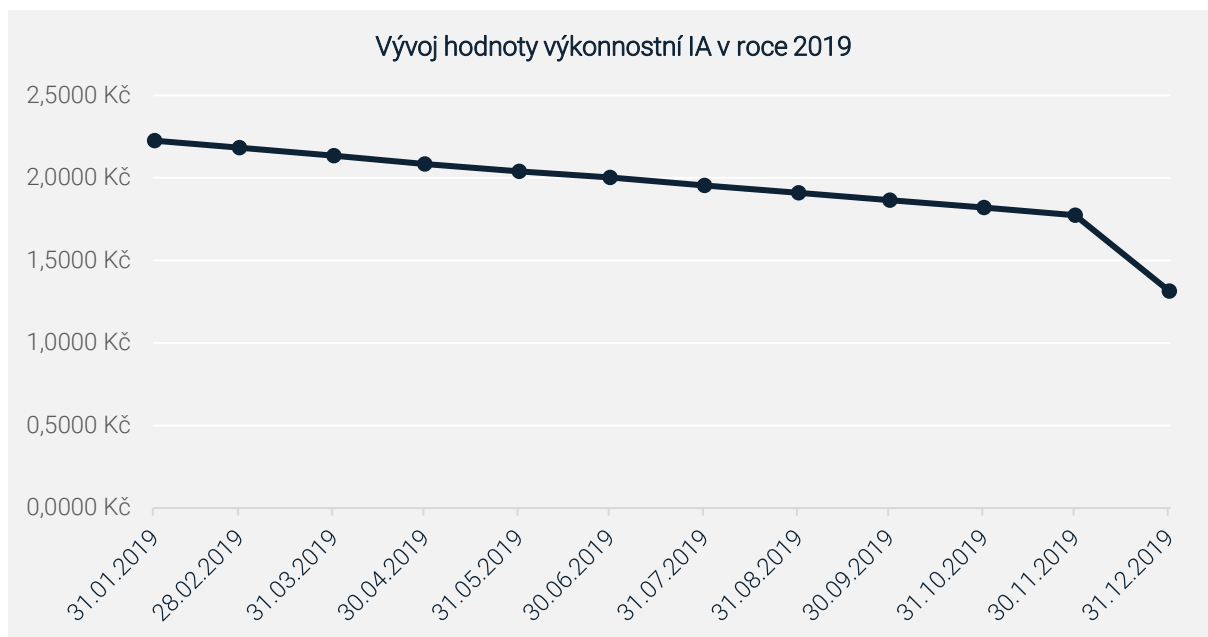
12. Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

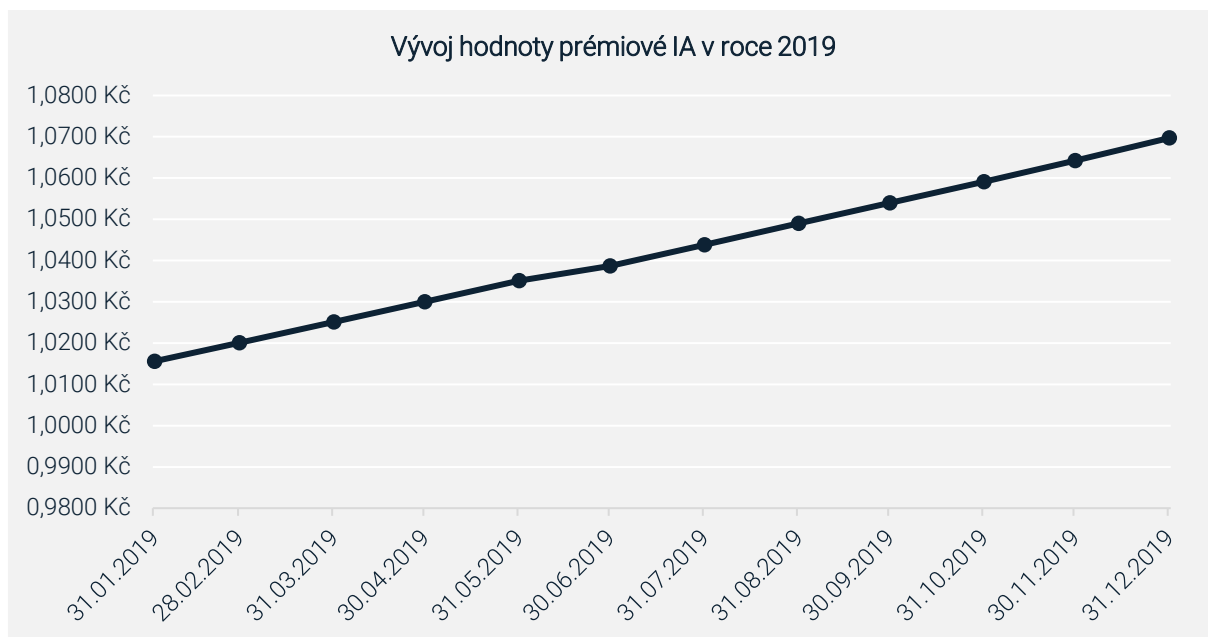
V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

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)

V účetním období nebyl fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku fondu v účetním období.

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

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)

Odměna obhospodařovateli:	712 tis. Kč
Úplata depozitáři:	363 tis. Kč
Úplata hlavnímu podpůrci:	0 Kč

Odměna auditora:

97 tis. Kč

Údaje o dalších nákladech či daních:

Právní a notářské služby	12 tis. Kč
Poradenství a konzultace	15 tis. Kč
Ostatní správní náklady	51 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	0 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 organizační složku podniku v zahraničí.

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

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

Dne: 28. 4. 2020

Podpis:



Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, identifikační číslo 058 70 160, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s. k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 39. účetní závěrky Významné události po datu účetní závěrky týkající se situace vyvolané epidemií nemoci COVID-19.

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 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 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 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 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady Fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s 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 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 ředitel Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého 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 Fondu 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 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 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 28. dubna 2020

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, Karlín, 186 00 Praha 8

Identifikační číslo: 058 70 160

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

ROZVAHA



k 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Aktiva celkem (Σ)	59 728		59 728	100	59 828	55 199
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)	4 468		4 468	100	4 568	4 489
	v tom: a) splatné na požádání	4 468		4 468	100	4 568	4 489
	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)	55 260		55 260		55 260	50 710
	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						

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2019 – RSBC ČESKOMORAVSKÝ NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV, A.S.

	PASIVA	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Pasiva celkem (Σ)	59 728	100	59 828	55199
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)				
	v tom: a) splatné na požádání				
	b) ostatní závazky				
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)				12 252
	v tom: a) splatné na požádání				
	b) ostatní závazky				12 252
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)				
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry				
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů				
4	Ostatní pasiva	2 197		2 197	15 307
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				
	Cizí zdroje	2 197		2 197	
8	Základní kapitál (Σ)		100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál		100	100	100
9	Emisní ážio				
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	49 600		49 600	22 000
13	Oceňovací rozdíly (Σ)	12 583		12 583	8 200
	z toho: a) z majetku a závazků				
	b) ze zajišťovacích derivátů				
	c) z přepočtu účastí	12 583		12 583	8 260
	d) ostatní				-60
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-2 660		-2 660	-921
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období				
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	-1 992		-1 992	-1 739
16	Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	57 531	100	57 631	27 640

Sestaveno dne: 28. 4. 2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Mgr. Ondřej Pieran, CFA člen představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Tařána Lochmanová 	

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2019 – RSBC ČESKOMORAVSKÝ NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV, A.S.

Subjekt: RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

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

Identifikační číslo: 058 70 160

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ) z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů b) úroky z ostatních aktiv				
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ) z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	370		370	686
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	11		11	3
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací				
7	Ostatní provozní výnosy				
8	Ostatní provozní náklady				
9	Správní náklady (Σ) v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ) z toho: aa) mzdy a platy ab) sociální a zdravotní pojištění ac) ostatní sociální náklady b) ostatní správní náklady	1 611		1 611	1 050
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	-1 992		-1 992	-1 739
20	Mimořádné výnosy				
21	Mimořádné náklady				
22	Zisk nebo ztráta za úč. období z mimoř. činnosti před zdaněním				
23	Daň z příjmu				
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-1 992		-1 992	-1 739

Sestaveno dne: 28. 4. 2020

Sestavil: Taťána Lochmanová



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Mgr. Ondřej Pieran, CFA
člen představenstva
AVANT investiční společnost, a.s.



Subjekt: RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

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

Identifikační číslo: 058 70 160

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

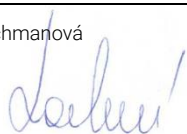
k 31. 12. 2019

(v tisících 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		59 728	55 199
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: 28. 4. 2020

Sestavil: Taťána Lochmanová



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Mgr. Ondřej Pieran, CFA

člen představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2019 – RSBC ČESKOMORAVSKÝ NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV, A.S.

Subjekt: RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

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

Identifikační číslo: 058 70 160

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

k 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	1 000	0	-921	179
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 739	-1 739
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	1 500	0	0	1 500
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	19 500	0	0	0	0	0	19 500
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	8 200	0	8 200
Zůstatek k 31.12.2018	100	19 500	0	0	2 500	8 200	-2 660	27 640
Zůstatek k 1.1.2019	100	19 500	0	0	2 500	8 200	-2 660	27 640
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 992	-1 992
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	27 600	0	0	0	0	0	27 600
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	4 383	0	4 383
Zůstatek k 31.12.2019	100	47 100	0	0	2 500	12 583	-4 652	57 631

Sestaveno dne: 28. 4. 2020

Sestavil: Taťána Lochmanová



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



RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s. („účetní jednotka“ nebo „fond“) byl založen dne 01. 03. 2017 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. 03. 2017.

Fond byl dne 07. 02. 2017 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání fondu

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

Obhospodařovatelem fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 02. 02. 2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“). Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady fondu ke dni 10. 03. 2017 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu fondu, tj. fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými i nepřímými investicemi do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytováním úvěrů, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie.

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 fondu:

Rohanské nábřeží 671/15,
186 00 Praha 8 – Karlín

Statutární ředitel a členové správní rady k 31. prosinci 2019:

Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 275 90 241	od 01.03.2017
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec	od 04.06.2018
	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec	od 04.06.2018

Správní rada:

Člen správní rady	Ing. Jiří Polanský	od 07.11.2019
-------------------	--------------------	---------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Předseda správní rady	ROBERT SCHÖNFELD	vznik funkce 11.10.2018 zánik funkce 07.11.2019
Člen správní rady	VĚRA SLEZÁKOVÁ	vznik funkce 02.06.2017 zánik funkce 07.11.2019

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

Člen správní rady	Ing. JAN DITZ	vznik funkce 30.05.2018 zánik funkce 07.11.2019
Člen správní rady	Ing. JIŘÍ POLANSKÝ	vznik funkce 07. 11. 2019

K 31. 12. 2019 byla vlastníkem společnosti RSBC Nemovitostní a.s. (100 % akcií).

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 aktuálního 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.

Investiční akcie fondu mohou být nabývány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

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.

Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 05. 04. 2017 (dále jen „depozitář“), dodatek č 1. z 28. 12. 2017.

V průběhu roku 2019 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

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

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 a opční termínové operace se od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku jeho vypořádání vykazují rovněž na rozvahových a výsledkových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část fond odúčtuje z rozvahových účtu 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.

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. nelze předpokládat, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody. Administrátor může pro účely stanovení reálné hodnoty využít podklad v podobě ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce.

(c) Majetek

Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako možná investiční příležitost jsou především majetkové účasti v kapitálových obchodních společnostech (zejm. nemovitostní společnosti) držené fondem 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 od posledního stanovení reálné hodnoty jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu fondu.

Fond může investovat do aktiv následujícího druhu:

- Do majetku kapitálových obchodních společností za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.
- Do majetku kapitálových obchodních společností za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje.
- Pohledávek, zápůjček a úvěru za účelem dosažení úrokového výnosu
- Investice do nemovitosti se vyazuje jako aktivum tehdy, pokud:
 - Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti.
 - Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné.

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni jejich 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 upraveno § 68a VoÚBFI, 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 (dále jen „VoBÚP“).

Administrátor v souladu s § 68a VoÚBFI oceňuje 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. V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Určení reálné hodnoty majetku zajišťuje administrátor a využívá pro tyto účely znalecké posudky zpracované externím znalcem nebo interní ocenění na základě odborného stanoviska, v nichž je ocenění stanoveno na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody.

Dle § 34 VoBÚP se 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.

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.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce je za reálnou hodnotu považováno počáteční ocenění.

(d) Ostatní aktiva

Ostatní aktiva jsou při prvotním ocenění oceněna na úrovni jejich pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. K datu účetní závěrky jsou vykázány v reálné hodnotě.

(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. Ustanovení § 34 VoBÚP se pro stanovení reálné hodnoty pohledávek uvedených v tomto odstavci použije obdobně.

(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 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.

(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“.

(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 činnosti fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku.

(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.

(k) Cenné papíry vydávané fondem

Akcie fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet fondu.

Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy.

Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu připadající na investiční akcie. Nabývání investičních akcií fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu fondu.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z úroků		
z úvěrů a zápůjček	0	0
ostatní	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	370	686
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	370	686

Fond ve sledovaném období realizoval náklady z úroků z půjčky ve výši 370 tis. Kč, v minulém období ve výši 686 tis. Kč.

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

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
Ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize	11	3
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
Ostatní	11	3
Celkem	11	3

Fond ve sledovaném období evidoval náklady na poplatky a provize ve výši 11 tis. Kč (poplatky z BÚ), v minulém období fond evidoval bankovní poplatky ve výši 2 tis. Kč a ostatní poplatky ve výši 1 tis. Kč.

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

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2019	2018
Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou	0	0
Zisk/ztráta z derivátových operací	0	0
Zisk/ztráta z devizových operací	0	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období neevidoval zisk ani ztrátu z finančních operací.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2019	2018
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období nevykázal žádné ostatní provozní výnosy a nevykázal žádné ostatní provozní náklady.

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Náklady na odměny statutárního auditu	97	105
z toho:		
• náklady na povinný audit účetní závěrky	97	105
• náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na poradenství a konzultační služby	15	51
Právní a notářské služby	12	101
Daňové poradenství	24	0
Odměna za výkon funkce	712	516
Odměny za zprostředkování	337	0
Služby depozitáře	363	272
Ostatní správní náklady	51	5
Celkem	1 611	1 050

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní správní náklady ve výši 51 tis. Kč, které se skládají ze znaleckého posudku ve výši 37 tis. Kč, poplatku za přidělení ISIN ve výši 8 tis. Kč, správních nedaňových nákladů ve výši 1 tis. Kč a ostatních správních nákladů za kolky a zveřejnění inzerce ve výši 5 tis. Kč.

Fond v minulém roce evidoval ostatní správní náklady ve výši 5 tis. Kč za poplatků přidělení ISIN.

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

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v 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

tis. Kč	2019	2018
Mimořádné výnosy	0	0
Mimořádné náklady	0	0
Celkem	0	0

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

11. POKLADNA

tis. Kč	2019	2018
Pokladna	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období neevidoval pokladnu.

12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2019	2018
Zůstatky na běžných účtech	0	0
Z toho:		
- investiční část	4 468	4 389
- neinvestiční část	100	100
Termínované vklady	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	4 568	4 489

Fond k 31. 12. 2019 evidoval zůstatek na bankovním účtu ve výši 4 468 tis. Kč v investiční části, v minulém období byl ve výši 4 389 tis. Kč. Fond v neinvestiční části ve sledovaném a minulém období evidoval stejný zůstatek ve výši 100 tis. Kč.

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2019	2018
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
z toho:	0	0
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém účetním období neneviduje pohledávky za nebankovními subjekty.

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	2019	2018
Oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Držené do splatnosti	0	0
Realizovatelné	0	0
Opravné položky k dluhopisům držených do splatnosti	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období nenevidoval dluhové cenné papíry.

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	2019	2018
Akcie oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Akcie realizovatelné	0	0
Poukázky na akcie	0	0
Zatímní listy	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období nenevidoval akcie, podílové listy a ostatní podíly.

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Přehled rozhodujícího vlivu:

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
03. 09. 2018	28228871	Zdiby Logistic Centre, a.s.	100 %	42 015	13 245	55 260

Fond ve sledovaném účetním období eviduje účast s rozhodujícím vlivem ve společnosti Zdiby Logistic Centre, a.s. Výše investice je 55 260 tis. Kč, v minulém období byla ve výši 50 710 tis. Kč.

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

Fond nemá povinnost konsolidace, jelikož spolu se společnostmi, které má jako účasti s rozhodujícím vlivem, nepřekračuje velikostní kritéria a tvoří malou skupinu účetních jednotek.

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond ve sledovaném a v minulém účetním období nenevidoval ve svém majetku žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond ve sledovaném a v minulém účetním období nenevidoval ve svém majetku žádný dlouhodobý hmotný majetek.

19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2019	2018
Pohledávky z postoupení	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné položky aktivní	0	0
Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období nenevidoval žádné ostatní aktiva.

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2019	2018
Náklady příštích období	0	0
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období nenevidoval náklady a příjmy příštího období.

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	2019	2018
Přijaté úvěry a zápůjčky, z toho:	0	0
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období nenevidoval závazky vůči bankám.

22. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2019	2018
Přijaté úvěry a zápůjčky	0	12 252
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	12 252
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	0	12 252

Fond ve sledovaném období nenevidoval závazky za nebankovními subjekty.

Fond v minulém období evidoval závazky z přijatých úvěrů ve výši 12 015 tis. Kč a úroků z úvěru ve výši 237 tis. Kč. Jednalo se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Fond ve sledovaném ani v minulém období neevidoval závazky z dluhových cenných papírů.

24. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2019	2018
Závazky vůči dodavatelům	71	55
Dohadné položky pasivní	138	257
Závazky z upsání investičních akcií	1 000	14 560
Odložený daňový závazek	662	435
Ostatní	326	0
Celkem	2 197	15 307

Fond ve sledovaném období evidoval stejně jako v minulém období v dohadných položkách položky na audit, služby depozitáře a služby za obhospodařování. V ostatních pasivech je odměna za zprostředkování ve výši 326 tis. Kč.

Odložený daňový závazek vznikl z oceňovacích rozdílů z podílu ve výši 662 tis. Kč (2018: 435 tis. Kč).

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

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2019	2018
Výdaje příštích období	0	0
Celkem	0	0

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

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	2019	2018
Rezerva na opravy majetku	0	0
Rezerva na daně	0	0
Rezervy na rizika a ztráty	0	0
Rezervy ostatní	0	0
Opravné položky k pohledávkám ke třetím osobám	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém účetním období nerealizoval rezervy ani opravné položky.

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

27. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

Fond ve sledovaném ani v minulém účetním období nevidoval žádné podřízené závazky.

28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

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

29. KAPITÁLOVÉ FONDY

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Fond k rozvahovému dni eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 49 600 tis. Kč. Ve sledovaném účetním období vydal fond 26 543 027 ks investičních akcií:

Počet vydaných akcií VIA	536 365 ks
Počet vydaných akcií PRIA	14 345 661 ks
Počet vydaných PIA	11 661 001 ks

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

Fond za dané účetní období vykázal ztrátu ve výši 1 992 tis. Kč. Za minulé období fond vykázal ztrátu ve výši 1 739 tis. Kč.

31. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	100	19 500	0	0	2 500	8 200	-2 660	27 640
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 992	-1 992
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	27 600	0	0	0	0	0	27 600
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	4 383	0	4 383
Zůstatek k 31. 12. 2019	100	47 100	0	0	2 500	12 583	-4 652	57 631

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

32. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2019		0	0	8 260	-60
Snížení		-	-	-	60
Zvýšení		-	-	4550	-
Vliv odložené daně		-	-	-227	-
Zůstatek k 31. prosinci 2019		0	0	12 583	0

Fond drží k rozvahovému dni 100 % akcií ve společnosti Zdiby Logistic Centre, a.s., přeceňovaných na reálnou hodnotu cestou oceňovacích rozdílů ve výši 13 245 tis. Kč.

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

33. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	31. 12. 2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-1 992
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Daňově neodčitelné náklady	-
Základ daně	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0
Splatná daň vypočtená při použití sazby 5 %	0

Fond vykázal za sledované období ztrátu ve výši 1 992 tis Kč.

34. 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 %.

Odložená daň účtovaná oproti kapitálu

Fond vypočetl odložený daňový závazek vlivem oceňovacích rozdílů podílu na společnosti Zdiby Logistic Centre, a.s. ve výši 662 tis. Kč k 31.12.2019 (k 31.12.2018 ve výši 435 tis. Kč). Tento odložený závazek byl zaúčtován oproti kapitálu.

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

IČO: 058 70 160

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v tis. Kč)

Odložená daň účtovaná oproti výsledku hospodaření

Společnost má uplatnitelné daňové ztráty ve výši 3 731 tis. Kč k 31.12.2019, které, v případě příznivých hospodářských výsledků, může uplatnit v následující letech. Z této daňové ztráty by vznikla odložená daňová pohledávka ve výši 187 tis. Kč.

Nicméně vzhledem k nejistotě ohledně budoucích zdanitelných zisků společnost o odložená daňové pohledávce k 31.12.2019 ani 31.12.2018 neúčtovala.

35. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2019	2018
Aktiva	59 828	55 199
Celkem	59 828	55 199

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.

36. ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYÚČTOVANÉ V ÚČETNICTVÍ A NEUVEDENÉ V ROZVAZE

tis. Kč	2019	2018
Přijaté záruky	0	0
Zástava podílu	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období nenevidoval přijaté záruky ani zástavy.

37. 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 nedodržáním 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 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.

Riziko nedostatečné likvidity bylo vyhodnoceno jako nízké.

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.

Riziko zrušení fondu

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

- i. rozhodnutí o přeměně fondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti fondu vlastní kapitál fondu nedosáhl výše 1 250 000 EUR; resp. v případě, že fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

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

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

38. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

39. 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 významný vliv na účetní závěrku fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace nepříznivě ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

Vedení společnosti se nicméně na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání fondu není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto

předpokladu. Všechny aktuálně dostupné významné informace týkající se našeho posouzení možného dopadu výše uvedených opatření byly uvedeny v příloze v účetní závěrce.

40. 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: 28. 4. 2020



.....
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
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. 1. 2019 do 31. 12. 2019

a) 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

b) 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 ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu

Osoba ovládající: **Robert Schönfeld**
 Dat. narození: 27. července 1971
 Adresa bydliště: Betlémské náměstí 351/6, Staré Město, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu RSBC nemovitostní, a.s.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

Osoba ovládané: **Zdiby Logistic Centre, a.s.**
 Reg.č.: 282 28 871
 Sídlo: Betlémské náměstí 351/6, Staré Město, 110 00 Praha 1
 Způsob ovládaní: Robert Schönfeld ovládá společnost Zdiby Logistic Centre, a.s. nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti RSBC nemovitostní, a.s., která má 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., která je jediným akcionářem společnosti Zdiby Logistic Centre, a.s.

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

d) 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
Robert Schönfeld	Kupní smlouva	3.9.2018	Kupní cena	100 % akcií BONLATE LIMITED
Robert Schönfeld	Smlouva o úvěru	3.9.2018	Úvěr	Úrok
RSBC nemovitostní, a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	28.6.2018	Příplatek mimo ZK	Podíl na VK
RSBC nemovitostní, a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	20.11.2018	Příplatek mimo ZK	Podíl na VK

e) Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

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

f) 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. Ondřej Pieran, CFA

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

Dne: 25. 3. 2020

Podpis: 

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Zůstatky na běžných účtech	4 468	4 468
Podíly v kapitálových obchodních společnostech	42 015	55 260