



# Výroční zpráva fondu

REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

(„výroční zpráva“)

## 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).....	5
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) .....	7
6.	Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	7
7.	Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF).....	7
a)	Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem .....	8
b)	Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.....	8
8.	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	8
9.	Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).....	8
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) .....	9
11.	Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	9
12.	Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) .....	9
13.	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	9
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 či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	11
18.	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až f) ZoÚ).....	12
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	13
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) .....	19
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	41
a)	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	41
b)	Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK.....	41
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) .....	42
d)	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK) .....	42
e)	Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	42

f) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	42
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	44



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:	REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	071 96 555
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 24. 4. 2018 zapsala Česká národní banka REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. do seznamu investičních fondů s právní osobností a dne 8. 6. 2018 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)

### a) Přehled investičních činností

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

Hodnota prioritní investiční akcie růstové fondu k 31. 12. 2019 činí 1,02300 Kč.

Hodnota prioritní investiční akcie manažerské fondu k 31. 12. 2019 činí 1,04450 Kč.

Hodnota výkonnostní investiční akcie fondu k 31. 12. 2019 činí 0 Kč.

Fond v průběhu účetního období nakoupil podíl ve společnosti ADRM SPV, s.r.o. a poskytl do něj úvěr a příplatek mimo základní kapitál.

K 31. 12. 2019 fond nedosáhl zákonem požadované hodnoty fondového kapitálu ve výši 1.250.000 EUR a o této skutečnosti informoval ČNB.



b) Přehled portfolia na konci účetního období

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období	% podíl	změna v %
Celková aktiva fondu	8 875 190 Kč	10 572 673 Kč	100 %	19,1
Peněžní prostředky	4 488 243 Kč	319 228 Kč	3 %	- 92,9
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	4 386 947 Kč	9 993 445 Kč	94,5 %	127,8
Ostatní podíly	0	260 000 Kč	2,5 %	-

Komentář k přehledu portfolia

Fond pokračoval ve své investiční činnosti, zejm. nakoupil 100 % podílu ve společnosti ADRM SPV, s.r.o., do které následně poskytl úvěrovou a kapitálovou linku. Fondu byl také v tomto období částečně splacen úvěr poskytnutý do společnosti ADRM a.s.

c) Přehled výsledků fondu

Hlavní finanční ukazatele

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období	Změna v %
Celkové NAV fondu z investiční činnosti	8 759 690 Kč	10 376 326 Kč	18,5
Hodnota míry pákového efektu Fondu metodu hrubé hodnoty aktiv	50 %	99 %	96
Hodnota míry pákového efektu Fondu dle standardní závazkové metody	101 %	101 %	0
Čistý zisk	- 340 310 Kč	- 321 517 Kč	5,52
Hodnota prioritní investiční akcie růstové	-	1,0230 Kč	-
Hodnota prioritní investiční akcie manažerské	1,0054 Kč	1,0445 Kč	3,9
Hodnota výkonnostní investiční akcie	0,6452	0	- 100

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Fond za účetní období dosáhl ztráty ve výši 321 517 Kč, ale celkové NAV fondu (jmění z investiční činnosti) vzrostlo na 10 376 326 Kč. Hodnota prioritních investičních akcií manažerských stoupla meziročně o 3,9 %. Fond v účetním období zahájil vydávání prioritních investičních akcií růstových.

Maximální míra využití pákového efektu je dle statutu fondu stanovena na 500 % 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 poskytováním 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 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)

V průběhu účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu:

- změna frekvence sešlosti investičního výboru fondu.

#### 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)

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 uvedené 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:	468 tis. 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:	51 tis. Kč
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	417 tis. 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 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 500 %. Na základě údajů k 31. 12. 2019 činila míra využití pákového efektu hodnotu 99 % (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
<p><b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b> 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.</p>	

Jméno a příjmení:	Mgr. Filip Trpák
Další identifikační údaje:	datum narození: 15. 9. 1991, bytem: Petrská 1426/1, 110 00 Praha 1
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1. 4. 2019 - 31. 12. 2019
<p><b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b> 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.</p>	

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)

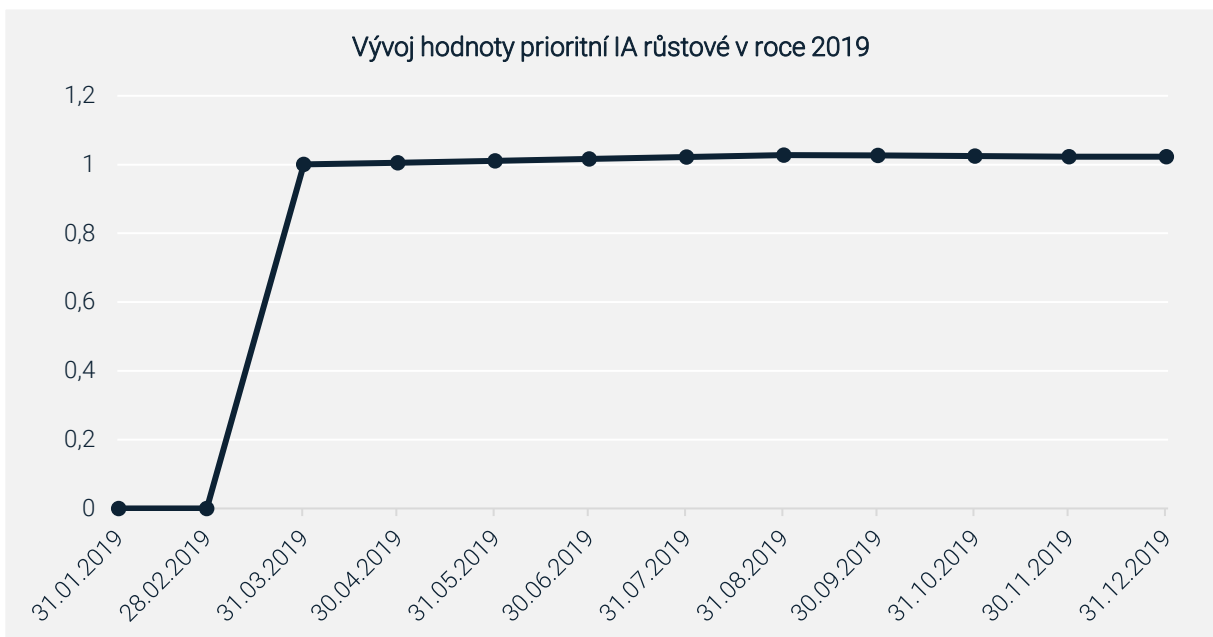
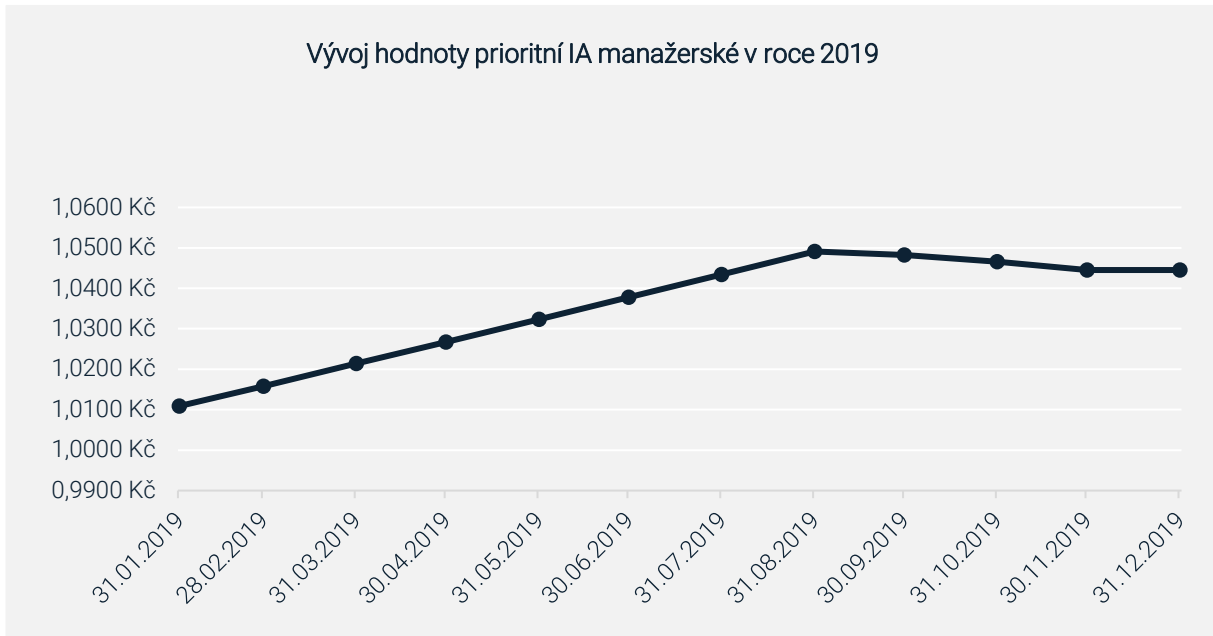
V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

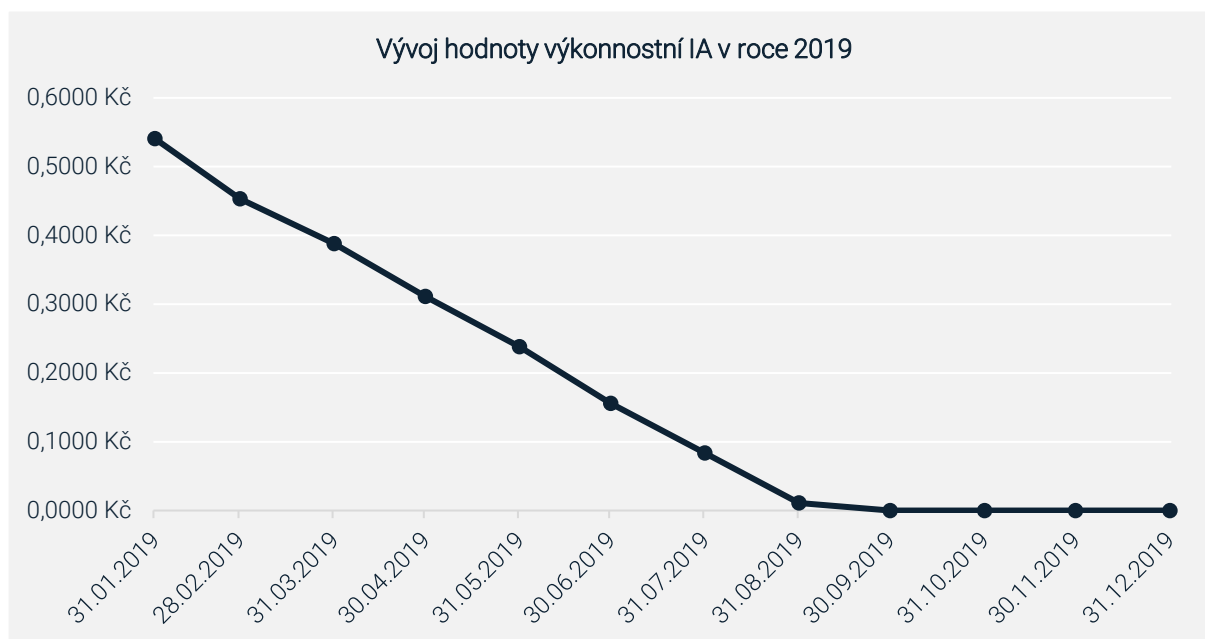
13. Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.



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





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 neevduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

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

17. Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

Odměna obhospodařovateli:	732 tis. Kč
Úplata depozitáři:	508 tis. Kč
Úplata hlavnímu podpůrci:	0 Kč
Odměna auditora:	36 tis. Kč



**Údaje o dalších nákladech či daních:**

Právní a notářské služby	0 Kč
Poradenství a konzultace	15 tis. Kč
Ostatní správní náklady	13 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	0 Kč

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

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

Dne: 20. 3. 2020

Podpis: .....



Příloha č. 1 – Zpráva auditora



# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2019

---

APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8

počet stran: 5

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky fondu REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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

Identifikační číslo: 071 96 555

Hlavní předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění (dále jen ZISIF)

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionáři fondu REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za účetní období 1. 1. 2019 - 31. 12. 2019, podrozvahy k 31. 12. 2019, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období končící 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za účetní období 1. 1. 2019 - 31. 12. 2019, podrozvahy k 31. 12. 2019 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období končící 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 bod 37. přílohy účetní závěrky popisující významné události po datu účetní závěrky. Fond posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad opatření souvisejících s epidemií nemoci COVID-19. Na základě tohoto posouzení lze důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Lze tedy předpokládat, že může dojít k významnému dopadu těchto skutečností na účetní závěrku k 31. 12. 2020. V současné době však nelze vyhodnotit, jak významný tento dopad může být. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

## Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

## Odpovědnost představenstva Fondu za účetní závěrku

Představenstvo Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za



nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší

zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fondu ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo 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 20. 3. 2020



**Auditorská společnost:**  
APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239

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



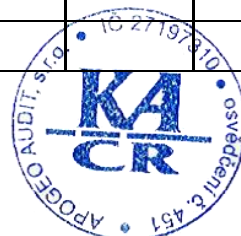
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Subjekt: kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Praha 8, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00  
 Identifikační číslo: 071 96 555  
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

**ROZVAHA**

ke dni: 31. 12. 2019

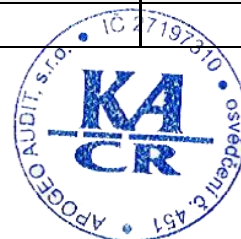
(v tisících Kč)

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
		<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		10 501		10 501	71	10 572	8 875
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank							
Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)							
v tom: a) vydané vládními institucemi							
b) ostatní							
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		248		248	71	319	4 488
v tom: a) splatné na požádání		248		248	71	319	4 488
b) ostatní pohledávky							
Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)		9 993		9 993		9 993	4 387
v tom: a) splatné na požádání							
b) ostatní pohledávky		9 993		9 993		9 993	4 387
Dluhové cenné papíry (Σ)							
v tom: a) vydané vládními institucemi							
b) vydané ostatními osobami							
Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)							
v tom: a) akcie							
b) podílové listy							
c) ostatní podíly							
Účasti s podstatným vlivem (Σ)							
z toho: v bankách							
Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		260		260		260	0
z toho: v bankách							
Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)							
z toho: a) zřizovací výdaje							
b) goodwill							
c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek							





Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)							
z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost							
b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek							
Ostatní aktiva							
Pohledávky z upsaného základního kapitálu							
Náklady a příjmy příštích období							

PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>		10 501	71	10 572	8 875
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)					
v tom: a) splatné na požádání					
b) ostatní závazky					
Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)					
v tom: a) splatné na požádání					
b) ostatní závazky					
Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)					
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry					
b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů					
Ostatní pasiva		125		125	115
Výnosy a výdaje příštích období					
Rezervy (Σ)					
v tom: a) na důchody a podobné závazky					
b) na daně					
c) ostatní					
Podřízené závazky					
Cizí zdroje celkem		125	0	125	115
Základní kapitál (Σ)			100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál			100	100	100
Emisní ažio					
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					
Rezervní fond na nové ocenění					
Kapitálové fondy		11 000		11 000	9 000
Oceňovací rozdíly (Σ)		9		9	
z toho: a) z majetku a závazků					



b) ze zajišťovacích derivátů					
c) z přepočtu účastí		9		9	
d) ostatní					
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-340		-340	
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období					
Zisk nebo ztráta za účetní období		-293	-29	-322	-340
Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)		10 376	71	10 447	8 760

Sestaveno dne: 20.03.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Mgr. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Kamila Mandíková 	



REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Subjekt: kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Praha 8, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00  
 Identifikační číslo: 071 96 555  
 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**



ke dni: 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
		<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)		996		996	20
z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů				0	
b) úroky z ostatních aktiv		996		996	20
Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)					
z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů					
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					
Výnosy z poplatků a provizí					
Náklady na poplatky a provize		14		14	2
Zisk nebo ztráta z finančních operací					
Ostatní provozní výnosy					
Ostatní provozní náklady					
Správní náklady (Σ)		1 304		1 304	358
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		1 304	0	1 304	358
Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku					
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)					
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku					
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek					
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám					



Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem					
Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem					
Rozpuštění ostatních rezerv					
Tvorba a použití ostatních rezerv					
Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem					
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-322		-322	-340
Mimořádné výnosy					
Mimořádné náklady					
Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním					
Daň z příjmu					
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-322		-322	-340

Sestaveno dne: 20.03.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Mgr. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Kamila Mandíková 	







REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Subjekt: kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Praha 8, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00  
 Identifikační číslo: 071 96 555  
 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**

ke dni: 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté přísliby a záruky			
Poskytnuté zástavy			
Pohledávky ze spotových operací			
Pohledávky z pevných termínových operací			
Pohledávky z opcí			
Odepsané pohledávky			
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení			
Hodnoty předané k obhospodařování		10 572	8 875
Přijaté přísliby a záruky			
Přijaté zástavy a zajištění			
Závazky ze spotových operací			
Závazky z pevných termínových operací			
Závazky z opcí			
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení			
Hodnoty převzaté k obhospodařování			

Sestaveno dne: 20.03.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Mgr. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Kamila Mandíková 	



REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Subjekt: kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Praha 8, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00  
 Identifikační číslo: 071 96 555  
 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**

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
<b>Zůstatek k 08.06.2018</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
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 nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-340	<b>-340</b>
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	0	0	0	9000	0	0	<b>9 000</b>
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	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2018</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 000</b>	<b>0</b>	<b>-340</b>	<b>8 760</b>

<b>Zůstatek k 1.1.2019</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 000</b>	<b>0</b>	<b>-340</b>	<b>8 760</b>
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 nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	9	0	<b>9</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-322	<b>-322</b>
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	0	0	0	2 000	0	0	<b>2 000</b>
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	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2019</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 000</b>	<b>9</b>	<b>-662</b>	<b>10 447</b>

Sestaveno dne: 20.03.2020

Sestavil: Kamila Mandíková



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




## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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“). Investiční fond byl dne 24. 4. 2018 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 8. 6. 2018.

Předmět podnikání Společnosti

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

Obhospodařovatelem Investičního Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Investičního Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 8. 6. 2018 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „Investiční společnost“).

Investiční společnost byla dne 20. 9. 2018 zakladateli Investičního Fondu určena individuálním statutárním orgánem Investičního Fondu, tj. Investiční fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Sídlo Investičního Fondu:

Rohanské nábřeží 671/15

186 00, Praha 8

Česká republika

### Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2019, kteří vykonávají činnost statutárního orgánu a správní rady pro Fond:

#### Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	od 8. 6. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek, pověřený zmocněnec	od 8. 6. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec	od 8. 6. 2018

#### Správní rada:

Člen správní rady	Ing. Jiří Mach	od 8. 6. 2018
-------------------	----------------	---------------

V rozhodném období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

Fond neměl v účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele Fondu.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Účetní závěrka byla sestavena na základě aktuálního principu a na základě zásady oceňování historickými cenami s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů,



kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

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

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy z bankovních vkladů, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude dále re-investována

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 4. 10. 2018 (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2019 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 (dále též „účetní období“).

## 2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 01. 01. 2019 do 31. 12. 2019 použil Fond následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování

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 účtů 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:



- cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- realizovatelných cenných papírů,
- cenných papírů držených do splatnosti,
- 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. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako částka, která 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 jako částka odpovídající současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

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

### (c) Majetek jako investiční příležitost

#### ca) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

#### cb) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

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

Způsob sestavení odpisového plánu:

Hodnota majetku je postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

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

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

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 600 měsíců.

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

cc) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitosti mohou být především účasti v obchodních společnostech poskytujících podnikatelské úvěry.

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

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

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

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

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

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

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



**(d) Ostatní aktiva**

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti

- ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

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

**(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty**

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

Stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování je na základě předpokladu vymožení.

- ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- déle než 180 dní, ale ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

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.

**(f) Cenné papíry vydávané fondem**

Fond vydává kusové prioritní investiční akcie a kusové výkonnostní investiční akcie.

Investiční akcie

Investiční akcie nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu ani jiném veřejném trhu, tzn., nejsou ani kótovány na žádném oficiálním trhu. ISIN prioritních investičních akcií je: CZ0009008348.

S Investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení, nákup nebo odprodej na účet Fondu za podmínek stanovených stanovami Fondu.

Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu připadající na investiční akcie

**(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.

**(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.

**(l) Regulační požadavky**

Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář – Československá obchodní banka, a.s. dohlíží na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se Zákonem.

### 3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.





## Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

**4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS**

tis. Kč	2019	2018
<b>Výnosy z úroků</b>		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	996	20
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
<b>Náklady na úroky</b>		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	0	0
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>996</b>	<b>20</b>

Fond realizoval výnosy z poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Fond nerealizoval náklady z placených úroků bankovních ani jiných úvěru.

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

tis. Kč	2019	2018
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
z operací s cennými papíry	0	0
ostatní	0	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	2
ostatní	14	0
<b>Celkem</b>	<b>14</b>	<b>2</b>

Ostatní náklady na poplatky a provize představují náklady na bankovní poplatky z vedení běžných účtů.

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

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



**7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY**

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval žádné provozní náklady ani výnosy.

**8. SPRÁVNÍ NÁKLADY**

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady:

tis. Kč	2019	2018
Náklady na odměny statutárního auditu	36	36
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	36	36
- náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na poradenství a konzultace	15	0
Právní a notářské služby	0	18
Odměna za výkon funkce	732	157
Služby depozitáře	508	127
Ostatní správní náklady	13	20
<b>Celkem</b>	<b>1 304</b>	<b>358</b>

Odměna za obhospodařování majetku Fondu Investiční společností činila za předmětné účetní období celkem 732 tis. Kč.

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Fond poplatek, který činil 42 350 Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 508 tis. Kč.

Ostatní správní náklady Fondu tvoří zejména náklady na poplatky za úschovu cenných papírů dále pak náklady na reklamu a propagaci. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti 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 žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

**10. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY**

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.



**11. POKLADNA**

Fond nemá žádný zůstatek v pokladně.

**12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	2019	2018
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	71	71
Zůstatky na běžných účtech – investiční	248	4 417
<b>Celkem</b>	<b>319</b>	<b>4 488</b>

**13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	2019	2018
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Ostatní pohledávky	9 993	4 387
<b>Celkem</b>	<b>9 993</b>	<b>4 387</b>

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti a jsou splatné od 1 roku do 5 let.

**14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY**

Fond ve sledovaném období neviduje dluhové cenné papíry.

**15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY**

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

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

Přehled rozhodujícího vlivu:

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíly	Hodnota celkem
10.05.2019	08008019	ADRM SPV, s.r.o.	100 %	251 tis. Kč	9 tis. Kč	260 tis. Kč

**17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK**

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



## 18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval ve svém majetku dlouhodobý hmotný majetek pro provozní činnost a ani dlouhodobý majetek pro investiční činnost.

## 19. OSTATNÍ AKTIVA

Fond ve sledovaném účetním období neviduje ostatní aktiva.

## 20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond ve sledovaném období neviduje náklady ani příjmy příštích období.

## 21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Fond ve sledovaném účetním období nepřijal žádné bankovní úvěry.

## 22. ZÁVAZKY ZA NEBANOVNÍMI SUBJEKTY

Fond ve sledovaném účetním období nepřijal žádné úvěry či zápůjčky.

## 23. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond ve sledovaném období neviduje dluhové cenné papíry.

## 24. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2019	2018
Závazky vůči dodavatelům	107	55
Dohadné položky pasivní	18	60
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>125</b>	<b>115</b>

Závazky vůči dodavatelům tvoří faktury splatné a zaplacené v lednu 2020. Fond dále eviduje dohadné položky pasivní na náklady za auditorské služby.

## 25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval výnosy a výdaje příštích období.

## 26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval rezervy a opravné položky.



**27. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY**

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval žádné podřízené závazky.

**28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

Fond ke konci sledování sledovaném účetním období evidoval:

Investiční akcie

Počet vydaných akcií typu VIA 1 000 000 ks

Počet vydaných akcií typu PIAM 10 000 000 ks

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

Fond v běžném období realizoval ztrátu ve výši 322 tis. Kč a za předchozí období eviduje nerozdělenou ztrátu ve výši 340 tis. Kč.

**30. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

V tis. Kč	Základní Kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk/ ztráta	Celkem
<b>Zůstatek</b>								
k 08. 06. 2018	100	0	0	0	0	0	0	100
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-340	-340
Emise akcií	0	0	0	0	9 000	0	0	9 000
<b>Zůstatek k</b>								
31. 12. 2018	100	0	0	0	9 000	0	-340	8 760
<b>Zůstatek</b>								
k 01. 01. 2019	100	0	0	0	9 000	0	-340	8 760
Kurové a oceň. rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	9	0	9
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-322	-322
Emise akcií	0	0	0	0	2 000	0	0	2 000
<b>Zůstatek k</b>								
31. 12. 2019	100	0	0	0	11 000	9	-662	10 447

**31. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY**

V tis. Kč	Hmotný majetek a závazky	Zajišťovací deriváty	Investice do účastí	Ostatní
<b>Zůstatek k 01.01.2019</b>	0	0	0	0
Zvýšení	-	-	9	-
<b>Zůstatek k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

Neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou platnou k rozvahovému dni, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2019 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

**32. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ**

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2019	2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-322	-340
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitelné náklady	-	-
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
<b>Základ daně</b>	<b>-322</b>	<b>-340</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let		
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**33. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA**

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

O odložené dani se ve sledovaném období neúčtovalo.

**34. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

tis. Kč	2019	2018
Aktiva	10 572	8 875
<b>Celkem</b>	<b>10 572</b>	<b>8 875</b>

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



## 35. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

### 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:

### 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.

### 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 vypořádání

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

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

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

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

### Riziko zrušení Fondu

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

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

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

### Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

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

### 36. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené	Výše zápůjčky/úvěru
ADRM a.s.	Smlouva o úvěru	14. 12. 2018	úvěr	úrok	8 227 tis. Kč
Mgr. Pavel Slezáček	Smlouva o převodu podílu	26. 03. 2019	kupní cena	100 % podílu ADRM SPV, s.r.o.	1 tis. Kč

### 37. 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 účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.


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

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

### 39. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU

Za sledované účetní období Fond eviduje ztrátu.

Sestaveno dne: 20. 3. 2020

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





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

#### Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 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: REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem. a.s.  
IČO: 071 96 555  
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: **Real Estate Investment Trust, s.r.o.**  
IČO: 064 61 263  
Sídlo: Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3  
Způsob ovládnání: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu

Osoba ovládající: Mgr. Pavel Slezáček  
Dat. narození: 24. 10. 1964  
Adresa bydliště: Zlatá 138, 250 83 Zlatá  
Způsob ovládnání: nepřímo prostřednictvím 20% podílu na základním kapitálu společnosti Real Estate Investment Trust, s.r.o.

Osoba ovládající: Mgr. Anton Kozych  
Dat. narození: 1. 10. 1986  
Adresa bydliště: Tibetská 807/11, Vokovice, 160 00 Praha 6  
Způsob ovládnání: nepřímo prostřednictvím 20% podílu na základním kapitálu společnosti Real Estate Investment Trust, s.r.o.

Osoba ovládající: James Rubinstein  
Dat. narození: 13. 9. 1944  
Adresa bydliště: Spojařů 1254, Zbraslav, 156 00 Praha 5  
Způsob ovládnání: nepřímo prostřednictvím 20% podílu na základním kapitálu společnosti Real Estate Investment Trust, s.r.o.

Osoba ovládající: Ing. Jiří Mach  
Dat. narození: 22. 6. 1977  
Adresa bydliště: Stará 2520/45a, Ústí nad Labem-centrum, 400 11 Ústí nad Labem  
Způsob ovládnání: nepřímo prostřednictvím 20% podílu na základním kapitálu společnosti Real Estate Investment Trust, s.r.o.



Osoba ovládající: Igor Arshakyan  
 Dat. narození: 19. 9. 1961  
 Adresa bydliště: č.p. 71, 252 10 Trnová  
 Způsob ovládání: nepřímo prostřednictvím 20% podílu na základním kapitálu společnosti Real Estate Investment Trust, s.r.o.

**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, která by byla 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
ADRM a.s.	Smlouva o úvěru	14. 12. 2018	Úvěr	Úrok
Mgr. Pavel Slezáček	Smlouva o převodu podílu	26. 3. 2019	Kupní cena	100 % podílu ADRM SPV s.r.o.

**e) 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.

**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: 20. 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	319	319
Podíly v kapitálových obchodních společnostech	1	260

