



## Výroční zpráva fondu

**Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.**

**za účetní období od 30. 10. 2017 do 31. 12. 2018**

**Obsah**

1	
<b>Výroční zpráva fondu.....</b>	<b>1</b>
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
a) Přehled činností.....	4
b) Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik .....	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).....	5
6) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR) .....	5
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu .....	6
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu... ..	6
7) Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena. Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	6
8) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).....	6
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP) .....	7
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP) .....	7
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) .....	7
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP) .....	7
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	7
14) Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP).....	8
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).....	8
16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) .....	8



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) .....	8
18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) .....	8
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	10
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) .....	11
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	12
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) .....	13
2) Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky .....	13
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	13
4) Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK) .....	13
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK) .....	14
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	15

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:	<b>Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.</b>
IČO:	<b>065 61 705</b>
Sídlo:	<b>Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4</b>
Typ fondu:	<b>Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem</b>
Obhospodařovatel:	<b>AVANT investiční společnost, a.s.</b>
IČO:	<b>275 90 241</b>
Sídlo:	<b>Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8</b>
Poznámka:	<b>Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.</b>
Účetní období:	<b>30. 10. 2017 – 31. 12. 2018</b>

**2) Investiční cíle fondu**

Investičním cílem fondu je setrvale zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to na základě investování do aktiv, do nichž fond jakožto investiční fond podle zákona investuje v souladu se svým statutem více než 90% hodnoty majetku fondu:

- Investiční cenné papíry,
- Cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním fondem,
- Účasti v kapitálových obchodních společnostech, zejména v nemovitostních společnostech,
- Nástroje peněžního trhu,
- Finanční deriváty podle zákona,
- Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- Úvěry a zárukky poskytnuté fondem.

**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 činností**

Fond v roce 2018 nezahájil investiční činnost. V prosinci 2018 změnil fond zakladatele a změnil název fondu. Fond plánuje zahájení investiční činnosti v roce 2019.

**b) Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik**

V průběhu roku 2019 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu formou investic do investičních cenných papírů, nástrojů peněžního trhu, finančních derivátů, cenných papírů vydaných fondem nebo zahraničním fondem, případně investováním do majetkových účastí.

Pro fond je pro rok 2019 připraveno několik investičních příležitostí. V první polovině roku 2019 bude dokončena investice do obchodní společnosti, jejíž obchodní podíl je v hodnotě přibližně 30 mil. Kč. Následně fond plánuje investovat do účasti v kapitálových obchodních společnostech, zejména v nemovitostních společnostech.



V průběhu roku 2019 bude fond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí, který by mohl nastat v případě výraznějšího oslabení ekonomického růstu v ČR. Aktuálně je predikováno pouze mírné zpomalení výkonnosti ekonomiky ČR a regionu západní Evropy. Vzhledem ke skutečnosti, že fond nepoužívá ve větším rozsahu cizích zdrojů, neměl by takový vývoj vyústit ve výrazný pokles hodnoty investiční akcie.

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

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

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

V průběhu účetního období došlo ke dvěma změnám statutu a to 12. 4. 2018, kde byl v souvislosti s přípravou oznámení o nabízení fondu do Rakouska (a rakouskými regulatorními požadavky) snížen maximální pákový efekt fondu a vymazána možnost fondu poskytovat zajištění úvěrů; byla snížena minimální požadovaná investovaná částka do fondu a došlo k aktualizaci, resp. upřesněním textace v rámci znění statutu.

Další podstatná změna statutu fondu proběhla dne 28. 12. 2018 v souvislosti se změnou zakladatele fondu, změnou názvu fondu a změnou investiční strategie fondu.

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

Obhospodařovatel fondu vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

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

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

- a) členové představenstva a dozorčí rady,
- b) ředitelé správy majetku

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Obhospodařovatel fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže 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 v poměrné výši přiřaditelné fondu

**Pevná složka odměn:** 481 tis. Kč

**Pohyblivá složka odměn:** 0 tis. Kč

**Počet příjemců:** 55

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

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

**Odměny vedoucích osob:** 35 tis. Kč

**Počet příjemců:** 4

**Odměny ostatních zaměstnanců:** 446 tis. Kč

**Počet příjemců:** 51

- 7) Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena. Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

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

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

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

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

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

Obhospodařovatel fondu využívá při obhospodařování fondu pákového efektu. Maximální možná míra využití pákového efektu je uvedena ve statutu fondu / činí 400%. Na základě údajů k 31.12.2018 činila míra využití pákového efektu hodnotu 0% (dle metody hrubé hodnoty aktiv) / 0% (dle závazkové metody).



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

**Jméno a příjmení:** Mgr. Martin Duch, LL.M. et. LL.M.

**Další identifikační údaje:** Datum narození 14.8.1989, bytem Ječná 13, 12000 Praha

**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** 30.10.2017 až 12.12.2018

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Tilburg University – obor International Business Law. Magisterský titul na Kyushu University – obor International Economic and Business Law. Od 2015 zakládání, nastavení struktur fondů kvalifikovaných investorů a právní podpora při správě fondů kvalifikovaných investorů. Od 2017 správa fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na majetkové účasti, nemovitosti, cenné papíry a poskytování úvěrů.

**Jméno a příjmení:** Ing. Martin Šatánek

**Další identifikační údaje:** Datum narození: 26. 4. 1979; bytem: Husova 1165, Valašské Meziříčí

**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** 13. 12. 2018 až 31. 12. 2018

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Inženýrský titul získal na Podnikatelské fakultě - Vysoké učení technické v Brně, obor Řízení a ekonomika podniku. Tři roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti a cenné papíry a poskytování úvěrů.

**10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)**

**Název:** Československá obchodní banka, a.s.

**IČO:** 000 01 350

**Sídlo:** Praha 5, Radlická 333/150, 150 57

**Výkon činnosti depozitáře pro fond:** celé účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

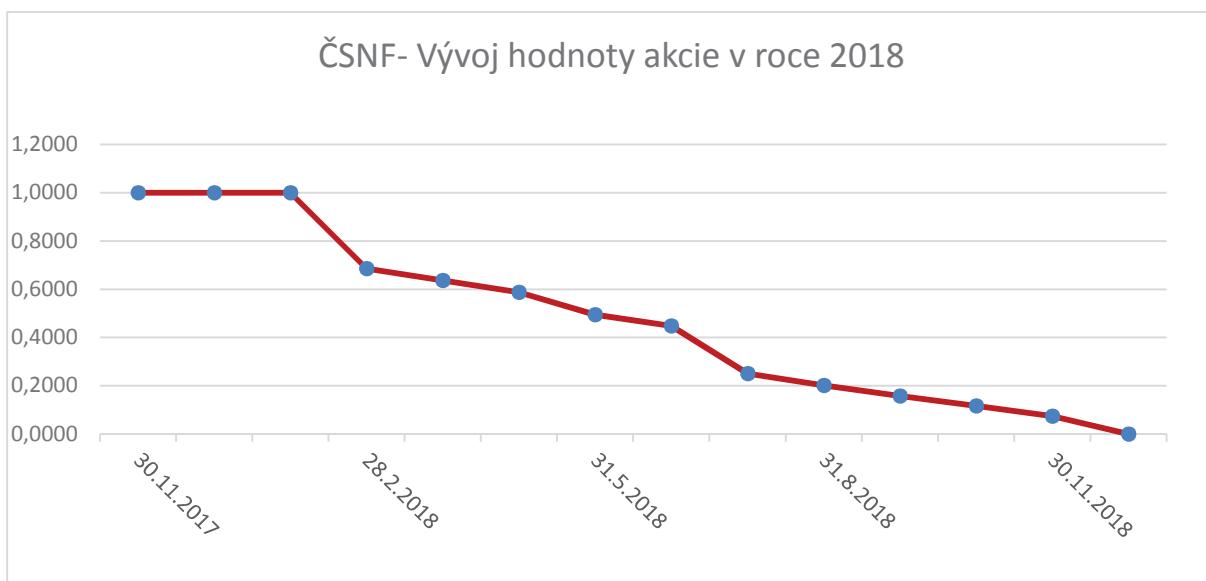
Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

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

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



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



Hodnota investiční akcie měla v roce 2018 klesající tendenci a na konci účetního období byla v hodnotě 0,0039 Kč z důvodu nezahájení investiční činnost fondu a nutnosti hradit průběžné provozní náklady fondu. V roce 2019 se počítá se zahájením investiční činnosti fondu v důsledku změny zakladatele fondu.

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

**15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)**

Fond neeviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

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

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

**Odměna obhospodařovateli:** 1.120.000,00 Kč

**Úplata depozitáři:** 376.600,00 Kč

**Odměna auditora:** 24.200,00 Kč

**Údaje o dalších nákladech či daních:**

Právní a notářské služby	400.913,02 Kč
Ostatní správní náklady	7.798,96 Kč
Ostatní daně a poplatky	0,00 Kč

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.



## VÝROČNÍ ZPRÁVA ČESKOSLOVENSKÝ NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV, A.S.

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**

Dne: **20. března 2019**

Podpis: .....



Příloha č. 1 – Zpráva auditora



**Zpráva nezávislého auditora  
o ověření účetní závěrky fondu  
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.  
k 31. 12. 2018**

---

*APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8*

*počet stran: 5*

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky fondu Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.

Se sídlem: Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, 140 00

Identifikační číslo: 275 90 241

Registrační číslo ČNB: 06561705

Typ fondu: fond kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1a zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech vykonávána na základě rozhodnutí ČNB v právní formě otevřeného investičního fondu s právní osobností

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům fondu Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2018, podrozvahy k 31. 12. 2018, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2018, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2018, podrozvahy k 31. 12. 2018 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 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 aplikacními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisů je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

## Ostatní informace 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 významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

## Odpovědnost statutárního orgánu 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 povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky,

s výjimkou případů, kdy představenstvo 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 dozorčí rada.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodu 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, navrhnut 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 navrhnut auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenosť provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedl v příloze účetní závěrky Fondu
- 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 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 představenstvo a dozorčí rada 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. 2019

*Tomáš Brabec*

**Auditorská společnost:**

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



*Cla*

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA ČESKOSLOVENSKÝ NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV, A.S.

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



Subjekt: Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.

Sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 06561705

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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

## ROZVAHA

ke dni 31.12.2018

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
	<b>Aktiva celkem (<math>\Sigma</math>)</b>		<b>282</b>		<b>282</b>	<b>68</b>	<b>350</b>	
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank							
2	Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování ( $\Sigma$ )							
	v tom: a) vydané vládními institucemi							
	b) ostatní							
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami ( $\Sigma$ )		262		262	68	330	
	v tom: a) splatné na požádání							
	b) ostatní pohledávky		262		262	68	330	
4	Pohledávky na nebankovními subjekty ( $\Sigma$ )							
	v tom: a) splatné na požádání							
	b) ostatní pohledávky							
5	Dluhové cenné papíry ( $\Sigma$ )							
	v tom: a) vydané vládními institucemi							
	b) vydané ostatními osobami							
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly ( $\Sigma$ )							
	v tom: a) akcie							
	b) podílové listy							
	c) ostatní podíly							
7	Účasti s podstatným vlivem ( $\Sigma$ )							
	z toho: v bankách							
8	Účasti s rozdružujícím vlivem ( $\Sigma$ )							
	z toho: v bankách							
9	Dlouhodobý nehmotný majetek ( $\Sigma$ )							
	z toho: a) zřizovací výdaje							
	b) goodwill							
	c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek							
10	Dlouhodobý hmotný majetek ( $\Sigma$ )							
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost							
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek							
11	Ostatní aktiva		20		20		20	
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu							
13	Náklady a příjmy příštích období						0	



	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>
	<b>Pasiva celkem (<math>\Sigma</math>)</b>			282	68 350
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám ( $\Sigma$ )				
	v tom: a) splatné na požádání				
	b) ostatní závazky				
2	Závazky vůči nebankovním subjektům ( $\Sigma$ )				
	v tom: a) splatné na požádání				
	b) ostatní závazky				
3	Závazky z dluhových cenných papírů ( $\Sigma$ )				
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry				
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů				
4	Ostatní pasiva		274	20	294
5	Výnosy a výdaje příštích období				
6	Rezervy ( $\Sigma$ )				
	v tom: a) na důchody a podobné závazky				
	b) na daně				
	c) ostatní				
7	Podřízené závazky				
8	Základní kapitál ( $\Sigma$ )			99	99
	z toho: a) splacený základní kapitál			99	99
9	Emisní ažio				
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku ( $\Sigma$ )				
	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		2 000		2 000
13	Ocenovací rozdíly ( $\Sigma$ )				
	z toho: a) z majetku a závazků				
	b) ze zajišťovacích derivátů				
	c) z přepočtu účasti				
	d) ostatní				
14	Nerozdelený zisk nebo neuhraněná ztráta z předchozích období				
	Nerozdelený zisk nebo neuhraněná ztráta za účetní období				
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-1 992	-51	-2 043
16	Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)		8	48	56

Sestaveno dne:	20.3.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a. s.
Sestavil: Renata Doležalová		



Subjekt: Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.  
 Sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4  
 Identifikační číslo: 06561705  
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fonduch vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2018

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce			
			rozhodného období	rozhodného období	rozhodného období	minulého rozhodného období
			<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy ( $\Sigma$ )					
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů					0
	b) úroky z ostatních aktiv					0
2	Náklady na úroky a podobné náklady ( $\Sigma$ )					
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů					
3	Výnosy z akcií a podílů ( $\Sigma$ )					
	v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem					
	b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem					
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů					0
4	Výnosy z poplatků a provize					
5	Náklady na poplatky a provize		60			60
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		-10			-10
7	Ostatní provozní výnosy		0			
8	Ostatní provozní náklady					
9	Správní náklady ( $\Sigma$ )		1 922		51	1 973
	v tom: a) náklady na zaměstnance ( $\Sigma$ )					
	z toho: aa) mzdy a platy					
	ab) sociální a zdravotní pojištění					
	ac) ostatní sociální náklady					
	b) ostatní správní náklady		1 922		51	1 973
10	Rozpuštění rezerv z opravných položek k dlouhodobemu hmotnému a nehmotnému majetku					
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv z opravných položek k dlouhodobemu hmotnému a nehmotnému majetku ( $\Sigma$ )					
	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku					
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dríve 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 účasti 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 ziskech nebo ztrátách účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem					
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-1 992		-51	-2 043
20	Mimořádné výnosy					
21	Mimořádné náklady					
22	Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním					
23	Dáň z příjmu					
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-1 992		-51	-2 043

Sestaveno dne:	20.3.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
Sestavil: Renata Doležalová		 pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a. s.



Subjekt: Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.  
Sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4  
Identifikační číslo: 06561705  
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 2018

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni 31.12.2018

(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		349	
9	Přijaté přísliby a záruky			
10	Přijaté zástavy a zajistění			
11	Závazky ze spotových operací			
12	Závazky z pevných termínových operací			
13	Závazky z opcí			
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení			
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování			

Sestaveno dne: 20.3.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a. s.
Sestavil: Renata Doležalová 	



Subjekt: Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.

Sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 06561705

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: 31.12.2018

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 30.10.2017</b>	<b>99</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99</b>
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	-2 043	-2 043
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	99	0	0	0	0	0	0	99
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	2 000	0	0	0	0	0	2 000
Snižení 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>99</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 043</b>	<b>56</b>

Sestaveno dne:	Podpisový zápisný statutárního orgánu účetní jednotky:
20.3.2019	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec
Sestavil: Renata Doležalová 	AVANT investiční společnost, a. s. 



# Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 065 61 705

## Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

---

<b>1. OBECNÉ INFORMACE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>3</b>
<b>3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY .....</b>	<b>4</b>
(A) DEN USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU .....	4
(B) DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY, AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY .....	4
(C) MAJETEK JAKO INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST .....	5
(D) KAPITÁLOVÉ FONDY .....	7
(E) POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY .....	7
(F) ZÁSADY PRO ÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ .....	8
(G) ZACHYCENÍ OPERACÍ V CIZÍCH MĚNÁCH .....	8
(H) ZDANĚNÍ .....	8
(I) TVORBA REZERV .....	8
(J) POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD .....	8
(K) REGULAČNÍ POŽADAVKY .....	9
<b>4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD .....</b>	<b>9</b>
<b>5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....</b>	<b>9</b>
5.1 ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS .....	9
5.2 VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE .....	9
5.3 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ .....	9
5.4 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY .....	10
5.5 SPRÁVNÍ NÁKLADY .....	10
5.6 PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE .....	10
5.7 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI .....	11
5.8 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY .....	11
FOND VE SLEDOVANÉM OBDOBÍ NEPOSKYTOVAL ÚVĚRY .....	11
5.9 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY .....	11
5.10 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY .....	11
5.11 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM .....	11
5.12 ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY .....	12
5.13 OSTATNÍ PASIVA .....	12
5.14 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ .....	12
5.15 REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY .....	12
5.16 ZÁKLADNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY .....	13
5.17 NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU .....	13
5.18 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY .....	13
5.19 SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	13
5.20 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ .....	14
<b>6. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU .....</b>	<b>14</b>
<b>7. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU .....</b>	<b>14</b>
<b>8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....</b>	<b>15</b>
<b>9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>15</b>
<b>10. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL .....</b>	<b>16</b>



Příloha k účetní závěrce Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.

# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

## **1. OBECNÉ INFORMACE**

Československý nemovitostní fond SICAV, a. s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“). Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 30. 10. 2017.

Povolení k činnosti Společnosti bylo uděleno dne 18. 10. 2017 dle § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF, a tímto dnem se Fond považuje za investiční Fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu České národní banky podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání Fondu:

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

Obhospodařovatelem Investičního fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Investičního fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 6. 11. 2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241.

AVANT investiční společnost, a.s. byla na základě rozhodnutí zakladatelů Investičního fondu ze dne 5. 10. 2018 jmenována 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:

Antala Staška 2027/79  
140 00 Praha 4  
Česká republika

Členové statutárního orgánu a správní rady Fondu k 31. prosinci 2018, kteří vykonávají činnost statutárního orgánu a správní rady pro Fond:

Statutární orgán:

Člen představenstva: AVANT investiční společnost, a.s., od 19. 12. 2018  
IČ: 275 90 241

Při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA  
pověřený zmocněnec

Mgr. Robert Robek  
Pověřený zmocněnec

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady Daniel Římal od 19. 12. 2018

Člen dozorčí rady Ing. Roman Gofjar od 19. 12. 2018

K 31. 12. 2018 byl vlastníkem Společnosti Daniel Římal (100 % zakladatelských akcií).



Příloha k účetní závěrce Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.

# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

**Obchodní firma:**

BOHEMIA Real Estate Investment Fund SICAV, a. s. od 30. 10. 2017 do 19. 12. 2018

**Statutární orgán:**

Statutární ředitel AVANT investiční společnost, a. s. od 30. 10. 2017 do 19. 12. 2018

Při výkonu funkce zastupuje Mgr. Ing. Ondřej Pieran  
Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer  
Mgr. Robert Robek

**Správní rada:**

člen správní rady	Ing. Josef Vojta, Ph.D.	od 30. 10. 2017 do 19. 12. 2018
člen správní rady	Ing. Milan Licehamr	od 30. 10. 2017 do 19. 12. 2018
člen správní rady	Gordon Euller	od 30. 10. 2017 do 19. 12. 2018

**Investiční strategie Fondu**

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 dosahovat trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do Účastí, zejména Účastí v Nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů nebo záruk do těchto Účastí, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z kapitálových zisků, z dividend a z úroků.

Fond používá dosažený zisk k výplatě dividend, určí-li tak valná hromada.

V průběhu roku 2018 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

**Depozitář**

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 11. října 2018 (dále jen „depozitář“).

## **2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná a byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2018, za účetní období od 30. 10. 2017 do 31. 12. 2018 (dále též „účetní období“).

Příloha k účetní závěrce Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.



# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a na základě 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. Zároveň byla při sestavování roční účetní závěrky respektována speciální úprava týkající se přecenění majetku, a to vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, resp. o způsobu stanovení reálné hodnoty investičního fondu a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu.

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

Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Fondu provádí dodavatelským způsobem investiční společnost.

## **3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

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

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

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

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

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

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

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

### **ca Dlouhodobý nehmotný majetek**

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

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

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

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

### **cb Dlouhodobý hmotný majetek**

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč. Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 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.

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.



# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

Způsob sestavení odpisového plánu:

- V případě, že majetek není oceňován reálnou hodnotou, je jeho netto hodnota postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.
- Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců.
- Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odcepován rovnoměrně do nákladů po dobu 24 měsíců od data pořízení.
- Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.
- Konkrétně pak dlouhodobý hmotný majetek v ocenění nepřevyšujícím 40 tis. Kč je odcepován rovnoměrnými měsíčními odpisy do nákladů po dobu 36 měsíců.

cc Majetek jako investiční příležitost

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

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

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

- Investiční cenné papíry,
- Cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním fondem,
- Účasti v kapitálových obchodních společnostech, zejména v Nemovitostních společnostech,
- Nástroje peněžního trhu,
- Finanční deriváty podle Zákona,
- Práva vyplývajících ze zápisu věcí uvedených v bodech a) až e) v evidenci a umožňujících Fondu přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel,
- Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- Úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

## **Počáteční ocenění**

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



Příloha k účetní závěrce Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.

# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

## **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.

Rozdíly z ocenění účastí s podstatným nebo rozhodujícím vlivem reálnou hodnotou se vykazují v rozvaze v položce „Oceňovací rozdíly“.

### **(d) Kapitálové fondy**

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

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

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

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky, která je po splatnosti:

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

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky 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.



Příloha k účetní závěrce Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.

# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

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) 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 přepočítávány do tuzemské měny v kurzu vyhlašovaném 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.

## **(i) Tvorba rezerv**

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

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

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

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

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



# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

## **(k) Regulační požadavky**

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

## **4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD**

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

## **5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

### **5.1 ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS**

tis. Kč	2018
<b>Výnosy z úroků</b>	
z úvěrů a zájůžek	0
z prodlení	0
z dluhových cenných papírů	0
<b>Náklady na úroky</b>	
z úvěrů a zájůžek	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období nerealizoval čistý úrokový výnos.

### **5.2 VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

tis. Kč	2018
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	
ostatní	60
<b>Celkem</b>	<b>60</b>

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

### **5.3 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	2018
Zisk/ztráta z devizových operací	-10
<b>Celkem</b>	<b>-10</b>

Fond ve sledovaném období realizoval kurzové ztráty a výnosy. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

Výnosy z devizových operací činily 13 tis. Kč v roce 2018.

Náklady z devizových operací činily 23 tis. Kč v roce 2018.



Příloha k účetní závěrce Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.

# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

## **5.4 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY**

tis. Kč	2018
Ostatní provozní náklady	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období nerealizoval ostatní provozní náklady ani výnosy.

## **5.5 SPRÁVNÍ NÁKLADY**

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

<b>Správní náklady</b>	
tis. Kč	2018
Náklady na odměny statutárního auditu	24
z toho:	
- náklady na povinný audit účetní závěrky	24
Náklady na daňové poradenství	0
Právní a notářské služby	401
Odměna za výkon funkce	1 120
Služby depozitáře	377
Ostatní správní náklady	51
<b>Celkem</b>	<b>1 973</b>

Správní náklady fondu se vztahují k investiční části činnosti fondu, mimo právní a notářské služby ve výši 51 tis. Kč, které se vztahují k neinvestiční části činnosti fondu.

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s. činila za uvedené období 1 120 tis Kč.

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.

V souladu s depozitářskou smlouvou s Československá obchodní banka, a.s. činili depozitářské poplatky za uvedené období 377 tis Kč.

## **5.6 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.



Příloha k účetní závěrce Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.

# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

## **5.7 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

	2018
Zůstatky na běžných účtech	330
<b>Celkem</b>	<b>330</b>

Zůstatky na bankovních účtech vztahující se k investiční části činnosti fondu jsou ve výši 262 tis. Kč, zůstatky vztahující se k neinvestiční části jsou ve výši 68 tis. Kč.

## **5.8 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY**

	2018
Úvěry v rámci skupiny	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období neposkytoval úvěry.

## **5.9 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY**

	2018
Oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0
Držené do splatnosti	0
Realizovatelné	0
Opravné položky k dluhopisům držených do splatnosti	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období neobchodoval s dluhovými cennými papíry.

## **5.10 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY**

	2018
Ostatní podíly	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období neobchodoval s akcemi, podílovými listy a ostatní podíly.

## **5.11 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM**

Fond nerealizoval účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.



Příloha k účetní závěrce Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.

# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

## **5.12 ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	2018
Přijaté úvěry a zápujčky	
z toho:	
Splatné na požadání	0
Splatné do 1 roku	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0
Splatné nad 5 let	0
Ostatní závazky	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období nerealizoval závazky za nebankovními subjekty.

## **5.13 OSTATNÍ PASIVA**

tis. Kč	2018
Závazky za dodavateli	178
Dohadné položky pasivní	42
Závazky z obchodování s cennými papíry	0
Ostatní	74
<b>Celkem</b>	<b>294</b>

Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu, mimo závazek ve výši 20 tis. Kč, který souvisí s neinvestiční částí fondu

## **5.14 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	2018
Výdaje příštích období	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období nerealizoval výnosy a výdaje příštích období.

## **5.15 REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY**

tis. Kč	2018
Rezerva na daně	0
Rezervy ostatní	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období nerealizoval rezervy a opravné položky.



Příloha k účetní závěrce Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.

# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

## **5.16 ZÁKLADNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY**

Placený základní kapitál fondu činí 99 tis. Kč.

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Fond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 2 000 tis. Kč. Fond ve sledovaném účetním období vydal 2.000.000 ks investičních akcií.

## **5.17 NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH ODBOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU**

Fond eviduje ztrátu z investiční části činnosti za sledované účetní období ve výši 1 992 tis. Kč a ztrátu z neinvestiční části činnosti fondu ve výši 51 tis. Kč.

## **5.18 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY**

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
<b>Zůstatek k 30. říjnu 2017</b>	0	0	0	0	0
Snížení	-	-	-	-	-
Zvýšení	-	-	-	-	-
Vliv odložené daně	-	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## **5.19 SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ**

### Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-2 043
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Daňově neodčitatelné náklady	-
Použité slevy na daní a zápočty	-
<b>Základ daně</b>	<b>0</b>
 <u>Zohlednění daňové ztráty minulých let</u>	 <b>0</b>
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>



# Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 065 61 705

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

## 5.20 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2018
Aktiva	349
<b>Celkem</b>	<b>349</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.

## 6. 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 k 30. 10. 2017</b>	<b>99</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99</b>
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	-2 043	-2 043
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	2 000	0	0	0	0	0	2 000
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>99</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 043</b>	<b>56</b>

## 7. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Fond na konci účetního období disponoval pouze zůstatky na běžných účtech ve výši 330 tis. Kč a neměl další investice. Identifikovaná rizika jsou:

### 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.

Ve sledovaném období bylo riziko likvidity vyhodnoceno jako mírné.



# **Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

## **Riziko měnové**

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

## **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 mechanizmů.

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

## **8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

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

## **9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

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



Příloha k účetní závěrce Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.

**Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.**

**IČO: 065 61 705**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

---

**10. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL**

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

Sestaveno dne: 20. 3. 2019

Podpis statutárního zástupce:



Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA  
pověřený zmocněnec

Sem zadejte text



Příloha k účetní závěrce Československý nemovitostní fond SICAV, a. s.

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



## Zpráva o vztazích za účetní období od 30. 10. 2017 do 31. 12. 2018

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

### Osoba ovládaná

Název fondu: **Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.**

IČO: **065 61 705**

Sídlo: **Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4**

### **1.1. 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: **Daniel Římal**

Bydliště: **U Sluncové 604/7, Karlín, 186 00 Praha 8**

Způsob ovládaní: **100 % podíl na základním kapitálu společnosti**

### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

Nejsou žádné osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě.

- 2) Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Není				

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Není				

- 4) Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnaní 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.



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

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

**Prohlášení statutárního orgánu**

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

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

**Zpracoval:** Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

**Funkce:** Zmocněnec statutárního orgánu

**Dne:** 20. 3. 2019

**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 + termínované vklady	330	330

