



Výroční zpráva fondu

AFG Sedmý SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Fondu	6
a) Základní kapitál Fondu.....	6
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	9
a) Přehled investiční činnosti	9
b) Finanční přehled.....	10
c) Přehled portfolia.....	10
d) Přehled výsledků Fondu.....	11
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	11
f) Zdroje kapitálu.....	12
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	13
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	13
3. Textová část Výroční zprávy.....	15
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	15
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	15
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	16
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	17
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	17
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	17
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	17
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	17
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	18
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	18
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	18
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	18
m) 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 %	18

hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	18
n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	18
o) 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 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	19
p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	20
q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	20
r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	20
4. Prohlášení oprávněných osob Fondu	22
5. Přílohy	23
6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
7. Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
8. Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
9. Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	

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, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	AFG Sedmý SICAV, a.s., IČO: 144 23 880, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	AFG Sedmý SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO	144 23 880
LEI	315700XA1WTUMVS0B993
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 28591
Vznik Fondu	6. 4. 2022
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: - 8.241,- Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 707.938Kč
(z toho 100.000,- Kč zapisovaný základní kapitál,
607 938,- Kč příspěvek mimo základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: -716.179,- Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008048485
Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	100.000 ks v objemu 100 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie I („PIA I“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008048444
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie II („PIA II“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008048477
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie I („VIA I“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008048451
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie II („VIA II“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008048469
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období (ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši - 8 tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřena zejména na investice do majetkových účastí zejména v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů a zápůjček těmto dceřiným společnostem s tím, že výnosy investic budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond účast. Součástí strategie je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Z hlediska investic Fond nezačal v průběhu roku 2023 investiční činnost, čemuž také odpovídá skutečnost, že dosud nebyly vydány žádné investiční akcie Fondu. V průběhu účetního období došlo na základě smlouvy ze dne 21.8.2023 k převodu zakladatelských akcií, kdy se stala jediným akcionářem Fondu společnost AVANT IS. Dne 30. 8. 2023 přijala valná hromada Fondu rozhodnutí o snížení základního kapitálu vzetím zakladatelských akcií z oběhu, a to v rozsahu 9000.000 kusů, čímž došlo ke snížení základního zapisovaného kapitálu z 1.000.000,-Kč na 100.000,-Kč, na který navazovala smlouva o úplatném vzetí zakladatelských akcií ze dne 22.12.2023, která stanovila povinnost Fondu vyplatit jedinému akcionáři částku 900.000,-Kč. Současně valná hromada Fondu přijala dne 30.8.2023 rozhodnutí, kterým došlo také ke změně (i) názvu Fondu na AFG Sedmý SICAV, a.s. (původní název Czech Real Estate Fund EUR SICAV, a.s.), (ii) sídla Fondu na Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 (původní sídlo Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno). Závazek Fondu vyplatit akcionáři 900.000,-Kč v souvislosti se smlouvou o úplatném vzetí zakladatelských akcií z oběhu ze dne 22.12.2023 byl vypořádán tak, že částka ve výši 292.062,30 Kč bude převedena do 31.1.2024 bezhotovostně a částka ve výši 607.937,70 Kč bude započtena oproti závazku jediného akcionáře poskytnout Fondu peněžitý příplatek ve výši 607.937,70 Kč, který vznikl dle smlouvy o peněžitém příplatku ze dne 22.12.2023.

Fond předpokládá zahájení procesu vydání a úpisu investičních akcií v prvním kvartálu roku 2024.

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	0	608
Krátkodobá aktiva	456	100
Aktiva celkem	456	708

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-716	708
Dlouhodobé závazky	0	0
Krátkodobé závazky	1 172	0
Pasiva celkem	456	708

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	994	1 164	100 %	17,10 %
Peněžní prostředky	994	556	47,77 %	-44,06 %
Ostatní aktiva	0	608	52,23 %	n/a

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

f) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-716	708

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	1 172	0

Komentář ke zdrojům financování

Fond nezačal investiční činnost a ani neprovedl žádné úpisy akcií s výjimkou zakladatelských akcií v roce 2022 v objemu 1 000 000 Kč s tím, že na základě rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady ze dne 30. srpna 2023 bylo přijato rozhodnutí, kterým byla snížena výše zapisovaného základního kapitálu z 1 000 000 Kč na 100 000 Kč, což se následně projevilo i tak, že došlo k uzavření smlouvy o úplatném vzetí zakladatelských akcií z oběhu ze dne 22. prosince 2023.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Fond nezahájil od svého založení žádnou investiční činnost.

V roce 2023 však za základě rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady ze dne 30. srpna 2023 bylo přijato rozhodnutí, kterým bylo rozhodnuto o snížení výše zapisovaného základního kapitálu z 1 000 000 Kč na 100 000 Kč. Z tohoto důvodu byla uzavřena smlouva o úplatném vzetí zakladatelských akcií z oběhu ze dne 22. prosince 2023, na základě které se Fond zavázal, a to oproti převodu 900 000 kusů zakladatelských akcií za účelem jejich vzatí z oběhu, vyplatit jedinému akcionáři částku 900 000,-Kč, která byla vypořádána tak, že částku ve výši 292.062,30 vyplatí Fond bezhotovostním způsobem nejpozději do 31. ledna 2024 a zbylou částku ve výši 607 937,70 Kč započte oproti závazku z titulu uzavřené smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti ze dne 22. prosince 2023, v rámci které se jediný akcionář zavázal poskytnout Fondu peněžité příplatek ve výši 607 937,70 Kč.

Fond dále hradil poplatky spojené s vedením fondu.

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)

Fond nevydal žádné investiční akcie, na základě, kterých by mohl vzniknout grafický průběh hodnoty v uplynulém období.

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

h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí v nemovitostních společnostech, a to se sídlem v České republice a jiných zemích Evropy včetně jejich financování. Dále jsou to investice do cenných papírů, nástrojů peněžního trhu, tuzemských nebo zahraničních nástrojů kolektivního investování jejichž lhůta pro odkup nepřesáhne jeden rok, finančních derivátů, nemovitostí v České republice a jiných zemích Evropy.

Fond v roce 2023 nezahájil investiční činnost proto nelze komentovat aktuální portfolio fondu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z úroků základního kapitálu.

Běžné příjmy Fondu mohou z regulačních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu je dostatečně likvidní.

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitosti trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

3. Textová část Výroční zprávy

- a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

- b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Fond plánuje zahájit upisování investiční akcie druhu „VIA I“, „VIA II“, „PIA I“ a „PIA II“. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním zajištěním poskytovaných úvěrů.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost držící se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí omezující chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inlace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5 procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů – mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně v souladu s investiční strategií investuje:

- Úvěry a pohledávky
 - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznávající recese.
 - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování
 - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- pomalejší než čekáný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

Ke dni vyhotovení Výroční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

Ke konci Účetního období nadržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení	Ing. Rostislav Rojčík
Další identifikační údaje	datum narození: 1.11.1971 bytem: Želiv 111, 394 44 Želiv
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1. 1. 2023 - 30. 9. 2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	2009 - titul: Ing. Na Bankovní institut vysoká škola, obor: Bankovní Management. Ve sféře finančních institucí působil od roku 1996. Mj. PPF banka (divize finančních trhů); Erste asset management (portfolio manažer), Gutmann & Cie (makléř), Creditanstalt Securities Praha (makléř). Od r. 2022 působí v AVANT investiční společnosti, a.s., kde se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů.

Jméno a příjmení	Mgr. Pavel Šnajdr
Další identifikační údaje	datum narození: 22.5.1990 bytem: Luční 537, 250 90 Jirny
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	1. 10. 2023 - 31. 12. 2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Magisterská titul získal na Fakultě právnické Západočeské univerzity v Plzni. Následně působil v justici a v advokacii, kde působil v rámci renomovaných českých a mezinárodních advokátních kanceláří, kde se zaměřoval na právní poradenství v oblasti M&A, insolvenčí a restrukturalizací, a v neposlední řadě také na soudní a arbitrážní řízení.

- i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název	Československá obchodní banka, a. s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

- j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- m) 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, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

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

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- o) 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 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	0 Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	36 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	37 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	52 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	17 Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období nedošlo ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

S účinností k 30.8.2023 došlo pouze k drobným změnám ve statutu Fondu, a to v rozsahu změny názvu Fondu (do 30. srpna 2023 byl název Fondu Czech Real Estate Fund EUR SICAV, a.s.) a sjednané výše odměny a s účinností k 22.12.2023 došlo ke změně sídla, auditora a počtu zakladatelských akcií.

q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, 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 pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci 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.

Pevná složka odměn	274 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, 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.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- představenstvo a dozorčí rada;
- 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.

Odměny vedoucích osob	35 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	239 tis. Kč
Počet příjemců	78,8

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, účetní závěrka vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků Fondu a postavení Fondu, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 26. 3. 2024

Podpis:



.....

5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu **AFG Sedmý SICAV, a.s. k 31. 12. 2023**

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

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu AFG Sedmý SICAV, a.s.

Se sídlem: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo: 144 23 880

Předmět podnikání: Předmětem podnikání společnosti je 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

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům fondu AFG Sedmý SICAV, a.s..

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu AFG Sedmý SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, podrozvahy k 31. 12. 2023, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2023, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023, podrozvahy k 31. 12. 2023 a o přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023 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 Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá 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 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 představenstva a dozorčí rady 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 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 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 uvedlo 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 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 radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 26. 03. 2024



Auditorská společnost:
PKF 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



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





Účetní závěrka Fondu

AFG Sedmý SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Obsah	
ROZVAHA	- 3 -
PODROZVAHA	- 4 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 5 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	- 6 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	- 7 -
1. Obecné informace	- 7 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	- 9 -
3. Důležité účetní metody	- 9 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu	- 9 -
3.2. Finanční aktiva	- 10 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva	- 10 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva	- 11 -
3.3. Finanční závazky	- 12 -
3.4. Peněžní prostředky	- 12 -
3.5. Způsoby oceňování	- 12 -
3.6. Vzájemná zúčtování	- 12 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů	- 13 -
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy	- 13 -
3.7.2. Výnosy z dividend	- 13 -
3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí	- 13 -
3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále	- 13 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách	- 13 -
3.9. Daň z příjmů	- 13 -
3.10. Tvorba rezerv	- 14 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 14 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem	- 15 -
4. Regulační požadavky	- 16 -
5. Změny účetních metod	- 16 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	- 16 -
7. Významné položky v rozvaze	- 17 -
7.1. Finanční nástroje	- 17 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 17 -
7.3. Ostatní aktiva	- 17 -
7.4. Závazky vůči bankám	- 18 -
7.4.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám	- 18 -
7.5. Ostatní pasiva	- 18 -
7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv	- 19 -
7.6. Základní kapitál	- 19 -
7.7. Kapitálové fondy	- 19 -
7.8. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	- 19 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 20 -
8.1. Finanční nástroje	- 20 -
8.2. Čistý úrokový výnos	- 20 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 20 -
8.4. Ostatní provozní náklady a výnosy	- 21 -
8.5. Správní náklady	- 21 -
8.6. Splatná daň z příjmů	- 21 -
9. Výnosy podle geografického členění	- 22 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 22 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	- 22 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 23 -
12.1. Řízení rizik	- 23 -
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	- 24 -
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu	- 24 -
12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 24 -
12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 24 -
12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 24 -
12.3.4. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 25 -

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

12.3.5. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 26 -
12.3.6. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 26 -
12.3.7. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 26 -
12.3.8. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 26 -
12.3.9. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 27 -
12.3.10. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 27 -
12.3.11. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 27 -
12.3.12. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 27 -
12.3.13. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 27 -
12.3.14. Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 28 -
12.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 28 -
12.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 28 -
12.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 28 -
12.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 28 -
12.3.19. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 28 -
12.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 29 -
12.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 29 -
12.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 29 -
12.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 29 -
12.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 29 -
12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:	- 29 -
13. Reálná hodnota	- 31 -
13.1. Hierarchie reálných hodnot	- 32 -
13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny	- 33 -
13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	- 34 -
13.3.1. Ocenění nemovitostí	- 34 -
13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií	- 34 -
13.3.3. Ocenění cenných papírů	- 35 -
13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů	- 35 -
13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů	- 35 -
13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	- 35 -
14. Transakce se spřízněnými osobami	- 36 -
14.1. Osoby ovládající	- 36 -
15. Významné události po datu účetní závěrky	- 36 -



ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(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
			INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Aktiva celkem (Σ)	sum	456		456	708	1 164	994
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	A_03	456		456	100	556	994
	v tom: a) splatné na požádání	A_03a	456		456	100	556	994
11	Ostatní aktiva	A_11				608	608	

PASIVA		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Pasiva celkem (Σ)	sum	456	708	1 164	994
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	P_01				1
	v tom: a) splatné na požádání	P_01a				1
4	Ostatní pasiva	P_04	1 172		1 172	807
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	sum	1 172		1 172	808
9	Základní kapitál (Σ)	P_09		100	100	1 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	P_09a		100	100	1 000
13	Kapitálové fondy	P_13		608	608	
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	P_15	-814		-814	
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	sum	98		98	-814
	b) přírůstek kapitálu		98		98	-814
17	Vlastní kapitál	sum	-716	708	-8	186
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	sum				



Sestaveno dne:	26.03.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr. Petr Krátký
Sestavil:	 Francová Markéta	Pověřený zmocněnec AVANT Investiční společnost a.s. 

PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	U_08	1 164	994



Sestaveno dne: 26.03.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr.Petr Krátký
Sestavil:  Francová Markéta	Pověřený zmocněnec AVANT Investiční společnost a.s. 

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(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
		INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	VZZ_02	2		2
5	Náklady na poplatky a provize	VZZ_05	17		17
7	Ostatní provozní výnosy	VZZ_07	242		242
9	Správní náklady (Σ)	VZZ_09	125		125
	b) ostatní správní náklady	VZZ_09b	125		125
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	sum	98		98
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	sum	98		98

Sestaveno dne: 26.03.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr.Petr Krátký
Sestavil:  Francová Markéta	Pověřený zmocněnec AVANT Investiční společnost a.s. 

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2023



(v tisících Kč)

Minulé období:

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 06.04.2022	1 000	0	0	0	0	0	0	1 000
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-814	-814
Zůstatek k 31.12.2022	1 000	0	0	0	0	0	-814	186

Aktuální období:

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2023	1 000	0	0	0	0	0	-814	186
Čistý zisk/ztráta za účetní období							98	98
Snížení základního kapitálu	-900							-900
Ostatní změny					608		0	608
Zůstatek k 31.12.2023	100	0	0	0	608	0	-716	-8

Sestaveno dne:	26.03.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr.Petr Krátký
Sestavil:	 Francová Markéta	Pověřený zmocněnec AVANT Investiční společnost a.s. 

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

AFG Sedmý SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Fondu:	AFG Sedmý SICAV, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Den zápisu do obchodní rejstříku:	6. dubna 2022
IČO:	144 23 880
DIČ:	CZ14423880
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 28591
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 06.04.2022 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF a shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo 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 zejména: účasti v Nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů a zápůjček, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány ze zhodnocení investic do Účástí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond Účást. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 07. 04. 2022 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 07. 04. 2022 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2023 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti

ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2023:Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 06.04.2022
Při výkonu funkce zastupuje	JUDr. Petr Krátký	od 06.04.2022

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Ing. MARTIN SEKOT	od 30.08.2023
-------------------	-------------------	---------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:Změna názvu Fondu:

Czech Real Estate Fund EUR SICAV, a.s.	vymazáno	30.08.2023
AFG Sedmý SICAV, a.s.	zapsáno	30.08.2023

Změna sídla:

Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	vymazáno	15.11.2023
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	zapsáno	15.11.2023

Změna spisové značky:

B 8695 vedená u Krajského soudu v Brně	vymazáno	21.12.2023
B 28591 vedená u Městského soudu v Praze	zapsáno	21.12.2023

Člen dozorčí rady

JURAJ ČERNIČKA	vymazáno	20.08.2023
Ing. MARTIN SEKOT	zapsáno	30.08.2023

Zakladatelské akcie:

1 000 000 ks zakladatelské akcie	vymazáno	06.11.2023
100 000 ks zakladatelské akcie	zapsáno	06.11.2023

Základní kapitál:

1 000 000,- Kč	vymazáno	06.11.2023
100 000,- Kč	zapsáno	06.11.2023

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Fondu obhospodařovatel o jmění Fondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Fond v souladu s požadavkem § 164 odst. 1 ZISIF účetně i majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Na straně aktiv i pasiv jsou tedy vymezeny dvě skupiny: ty z investiční činnosti a ty z neinvestiční činnosti.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě akruálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Fond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2023, za účetní období od 01.01.2023 do 31.12.2023 (dále též „účetní období“).

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního fondu ověřuje auditorem.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako mikro účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

3. Důležité účetní metody

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

3.1. 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.

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu vypořádání obchodu – datum, kdy je aktivum dodáno účetní jednotce.

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Fond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Fond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užítka z vlastnictví.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu vypořádání obchodu.

Fond zaúčtuje finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechny své smluvní povinnosti.

Fond vyjme finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Směna se stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s podstatně rozdílnými podmínkami se zobrazuje jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku.

3.2. Finanční aktiva

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků.

V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- Dluhové cenné papíry,
- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako dluhové finanční aktivum,
- některá Ostatní aktiva.

Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“ obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ obsahuje zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou nebo družstevní záložnou, včetně repo obchodů, zálohy na pořízení cenných papírů, pohledávky vzniklé z prodeje cenných

papírů nevypořádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

Položka "Dluhové cenné papíry" obsahuje dluhové cenné papíry emitované vládními institucemi a ostatní dluhové cenné papíry oceňované naběhlou hodnotou, dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou, dluhové cenné papíry poskytnuté jako kolaterál v repo obchodech, poskytnuté dluhové cenné papíry zápůjčkou a opravnou položku k dluhovým cenným papírům oceňovaným naběhlou hodnotou.

Finančními dluhovými aktivy v položce "Ostatní aktiva" jsou zejména ostatní pohledávky ke třetím osobám, pohledávky z obchodování s cennými papíry.

Fond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Zásady Fondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako kapitálové finanční aktivum,
- Účasti s podstatným vlivem,
- Účasti s rozhodujícím vlivem.

Za účasti s rozhodujícím vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 50% podílem na hlasovacích právech. Zatímco za účasti s podstatným vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodujícím ani společným vlivem, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 20% podílem na hlasovacích právech. Ostatní cenné papíry a účasti, které nesplňují zařazení do podstatného a rozhodujícího vlivu jsou vykazány v položce „Akcie, podílové listy a ostatní podíly“.

Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vyazuje je jako oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je vykazáno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

3.7. 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 nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období, které se účtují jako úpravy výsledků minulých let.

3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

3.7.2. Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok. Výnosy z dividend jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

Smluvní pokuty a penále jsou účtovány v okamžiku jejich faktického vzniku, tj. k datu, kdy věřitel na ně vznese nárok u dlužníka.

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.9. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, 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 období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. Odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vyazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také

vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.10. Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

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 odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie, prioritní investiční akcie a výkonnostní investiční akcie.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu zaknihovaného listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinavrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- předkupní právo akcionáře k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 160 ZISIF
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond má možnost vydávat čtyři druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie I a Prioritní investiční akcie II, dále Výkonnostní investiční akcie I a Výkonnostní investiční akcie II. Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Prioritním investičním akciím I byl přidělen ISIN: CZ0008048444, Prioritním investičním akciím II byl přidělen ISIN: CZ0008048477, Výkonnostním investičním akciím I byl přidělen ISIN: CZ0008048451 a Výkonnostním investičním akciím II byl přidělen ISIN: CZ0008048469. Měna investičních akcií je EUR.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informován o aktuální hodnotě investiční akcie
- právo na odkoupení, nákup nebo prodej investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených Stanovami a Statutem
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu,
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací,
- bezplatné poskytnutí statutu Fondu, poslední výroční zprávy

Fond ke konci sledovaného období nezačal investiční činnost a dosud neemitoval žádné investiční akcie

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 15.08.2022.

5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

6. 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 / čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<i>Aktiva</i>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	556	0
Ostatní aktiva	0	0	0	608	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	1 164	0
<i>Pasiva</i>					
Ostatní pasiva	0	0	0	1 172	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	1 172	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2023	2022
Zůstatky na běžných účtech	556	994
Celkem	556	994

Bankovní účty jsou vedeny u Československé obchodní banky, a.s., jejich zůstatky ke konci sledovaného období jsou: 455 tis Kč (2022: 0 tis. Kč), dále 0 tis EUR = 1 tis. Kč (2022: 0 tis. EUR = 0 tis. Kč) – jedná se o bankovní účty, vztahující se k investiční části Fondu, a 100 tis Kč (2022: 994 tis. Kč), vztahující se k neinvestiční části Fondu.

7.3. Ostatní aktiva

tis. Kč	2023	2022
Ostatní	608	0
Celkem	608	0

Ostatní aktiva představují pohledávku neinvestiční části Fondu 608 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) za investiční částí Fondu. Pohledávka vznikla z titulu úhrady investičních faktur z neinvestiční části jmění Fondu.

Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části Fondu.

7.4. Závazky vůči bankám

tis. Kč	2023	2022
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	0	1
Celkem	0	1

Ke konci minulého účetního období Fond evidoval záporný zůstatek na běžném bankovním účtu vedeném u Československé obchodní banky, a.s., v měně Kč. Záporný zůstatek byl evidován u bankovního účtu, který se vztahuje k investiční části Fondu. Ke konci toho to sledovaného období již Fond neeviduje záporné zůstatky na bankovních účtech.

Jedná se o položky vztahující k investiční části Fondu.

7.4.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků vůči bankám a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2023	2022
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	1	0
Reálná hodnota k 1. 1.	1	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	0	1
Odúčtování finančních závazků z toho:	1	0
- Splatná hodnota závazku	1	0
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	0	1
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	0	1

7.5. Ostatní pasiva

tis. Kč	2023	2022
Závazky vůči dodavatelům	120	583
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	372	0
Dohadné položky pasivní	72	224
Ostatní pasiva	608	
Celkem	1 172	807

Závazek vůči akcionářům, který vznikl na základě uzavřené smlouvy o vzetí akcií z oběhu, dle které, po započtení příplatku mimo základní kapitál, vzniká Fondu závazek v hodnotě 292 tis Kč (2022: 0 tis Kč). Dále Fond eviduje závazek vůči akcionáři 80 tis. Kč (2022: 0 tis Kč), který vznikl uhrazením dodavatelských faktur, které akcionář uhradil na místo Fondu, z důvodu záporného zůstatku na bankovních účtech v minulém účetním období.

Dohadné položky pasivní se skládají z dohadné položky na služby depozitáře – Československá obchodní banka, a.s., za měsíc prosinec 2023: 36 tis Kč (2022: 182 tis Kč) a dohadnou položku na zpracování auditu za rok 2023: 36 tis Kč (2022: 42 tis Kč).

Ostatní pasiva představují závazek investiční části Fondu 608 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) za neinvestiční částí Fondu. Závazek vznikla z titulu úhrady investičních faktur z neinvestiční částí jmění Fondu.

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

7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled ostatních pasiv a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2023	2022
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	807	0
Reálná hodnota k 1. 1.	807	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	4 192	807
Odúčtování finančních závazků z toho:	-3 827	0
- Splatná hodnota závazku	-3 827	0
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	1 172	807
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	1 172	807

7.6. Základní kapitál

K 31. 12. 2023 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 Kč. Na základě Smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu došlo v průběhu sledovaného období ke snížení základního kapitálu z 1 000 tis. Kč na 100 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu.

7.7. Kapitálové fondy

Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 608 tis. Kč. Jedná se o příplatek mimo základní kapitál, který se vztahuje k neinvestiční části jmění Fondu.

7.8. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Součástí položky Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2023	2022
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	0	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-814	0
Celkem k 31.12.	-814	0

Fond ve sledovaném účetním období 2023 dosáhl zisku 9 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na nerozdělený zisk minulých účetních období v plné výši.

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

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

Fond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykázané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-19	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	-19	0
<i>Finanční závazky</i>					
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	-19	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2023	2022
Náklady na úroky z vkladů	-2	0
Čistý úrokový výnos	-2	0

Ve sledovaném účetním období Fond evidoval nákladové úroky na běžných bankovních účtech 2 tis Kč (2022: 0 tis Kč)

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

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2023	2022
Náklady na poplatky a provize	-17	-7
Ostatní	-17	-7
Celkem	-17	-7

Náklady na poplatek představují bankovní poplatky, které Fond evidoval v průběhu sledovaného období na bankovních účtech 17 tis Kč (2022: 7 tis Kč)

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

8.4. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2023	2022
Ostatní provozní výnosy	242	0
Celkem	242	0

V průběhu sledovaného účetního období byly rozpuštěny dohadné položky za služby depozitáře, které se vztahovaly k předcházejícímu účetnímu období v celkové výši 182 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) a dále byl do účetnictví Fondu přijat dobropis za služby obhospodařovatele 60 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč), který byl proučtován do výnosů Fondu.

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

8.5. Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	36	42
- náklady na povinný audit účetní závěrky	36	42
Právní a notářské služby	53	32
Odměna za výkon funkce	0	540
Služby depozitáře	36	182
Ostatní správní náklady	0	11
Celkem	125	807

Ostatní správní náklady v roce 2022 představovaly poplatky za přidělení LEI, ISIN. Ve sledovaném období Fond neevduje žádné náklady spadající do kategorie Ostatní náklady.

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

8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	98	-814
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	2	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	98	-814
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-814	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-715	-814
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Ve sledovaném účetním období Fond dosáhl zisku 98 tis. Kč (2022: -814 tis. Kč). Vzhledem k uplatnění daňové ztráty z předcházejícího účetního období Fond nevytvořil rezervu na platbu daně právnických osob, jeho daňová povinnost je rovna 0 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni 0 tis. Kč.

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2023	2022
Hodnoty předané k obhospodařování	1 164	994
Celkem	1 164	994

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

11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

Fond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků, měnového rizika a cenového rizika);
- úvěrovému riziku;
- a riziku likvidity.

Fond je rovněž vystaven provozním rizikům, jako je např. custody riziko. Custody riziko je riziko ztráty cenných papírů držených v úschově způsobené nesolventností nebo nedbalostí custodiana. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených custodianem, v případě jeho selhání může být schopnost Fondu převádět cenné papíry dočasně snížena.

Strategie řízení rizik Fondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Fond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Fondu.

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Fondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako 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 statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž dva členy jsou voleny na společný návrh všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. 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 jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie 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, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 400 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění (jde o preferovaný způsob, nikoliv povinnou podmínku) s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

Fond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

Fond je v rámci skladby svého majetku vystaven zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	556	47,77%
Běžné účty		Celkem	556	47,77%
Ostatní	kreditní		608	52,23%
Celkový součet			1 164	100,00%

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísluje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu.

Fond nepodléhá tržnímu riziku.

12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Ostatní pasiva	0	1 172	0	0	1 172
Celkem k 31. prosinci	0	1 172	0	0	1 172

Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Fond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Fondu.

12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;
- z pohledávek postoupených na Fond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Fondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Fondu.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	0	556	0	556
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	0	0	556	0	556

Stav obchodních pohledávek Fondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Československé obchodní banky, a. s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak nízké.

12.3.4. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	555	1	556
Ostatní	608	0	608
Celkem k 31. prosinci	1163	1	1164

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Ostatní pasiva	1 172	0	1 172
Celkem k 31. prosinci	1 172	0	1 172

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu EUR/CZK. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu EUR/CZK.

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Fondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
EUR/CZK	24,725	2%	0	-2%	0
Celkem k 31. prosinci			0		0

12.3.5. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků.

12.3.6. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou.

12.3.7. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko zvolené skladby majetku Fondu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Fondu může Obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Fondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Fondu, mohou jednotlivá aktiva Fondu představovat značný podíl na celkovém majetku Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Fondu.

12.3.8. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu nebo, spočívající v tom, že Fond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěrů, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv

12.3.9. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko nadměrného využívání pákového efektu je riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na hodnotu Investičních akcií a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Riziko je ošetřeno stanovením maximální hodnoty pákového efektu, který Fond může využívat ve statutu Fondu.

12.3.10. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Fondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Fondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Fondu po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Fond k ocenění svých majetkových hodnot využívá certifikované odhadce.

12.3.11. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zaměřené investice.

12.3.12. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo Investiční akcie.

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, konfirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu či člena orgánů Fondu. Podnikání Fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Fondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Fond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

12.3.13. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Fondu a zakladateli Fondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Fondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než ve prospěch Fondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Fondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. AVANT IS má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů čímž se potenciální riziko minimalizuje.

12.3.14. Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond je nově založenou společností bez podnikatelské historie. Fond je založen za účelem provádění činnosti kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, což obnáší shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním Investičních akcií a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále správu tohoto majetku. Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory při signifikantně redukované volatilitě a poklesech trhu. Fond bude investovat zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech, dále bude poskytovat úvěry a zápůjčky s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do majetkových účastí, z přijatých dividend a z úroků. Fond bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond majetkovou účast. Součástí strategie Fondu je i diverzifikace rizik na základě investic do investičních cenných papírů (akcií a dluhopisů) a cenných papírů vydaných investičními fondy, a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích.

12.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Fondu, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

12.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Fondu, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

12.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek Fondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování.

12.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

12.3.19. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- b) výše fondového kapitálu tohoto Fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

ČNB může rozhodnout o výmazu Fondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Dále může být Fond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu).

12.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení;

12.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond není účastníkem soudních sporů.

12.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Fondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Fond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu;

12.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko spojené s repo obchody, spočívající především v riziku protistrany, tj. riziku, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě, nebo riziku, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, a riziku spojeným s nepříznivým vývojem podkladového majetku.

12.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko odlišného daňového režim spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých Investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního Investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence Investora a Fondu;

12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

13. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Všechna zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakující se ocenění reálnou hodnotou.

Finanční nástroje

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištěné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků nebo interního ocenění administrátora, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištěná.

Zajištění finančního instrumentu má zásadní vliv na ocenění majetku, a to zejména v mezních situacích. Jestliže je finanční instrument dostatečně zajištěn, je možné jeho cenu stanovit v původní výši, ačkoli dle účetních předpisů, nebo dle předpisů souvisejících s právní úpravou podnikání investičních fondů, je třeba provést korekce ze zásady opatrnosti. A to třeba i do výše 100 %. Kontrola zajištění vždy k datu účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídít v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění;
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek;
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech.

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnížší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2023.

Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	556	556
Ostatní aktiva	0	0	608	608
Celkem k 31. prosinci	0	0	1 164	1 165
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	1 172	1 172
Celkem k 31. prosinci	0	0	1 172	1 172

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	994	994
Celkem k 31. prosinci	0	0	994	994
Závazky				
Závazky vůči bankám	0	0	1	1
Ostatní pasiva	0	0	807	807
Celkem k 31. prosinci	0	0	808	808

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň považuje úroveň jedna, kdy je cena stanovena na základě kotací na aktivních trzích. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3. Takovým příkladem mohou být některé dluhopisy, obchodované na českém regulovaném trhu. Tento trh se potýká s výraznými problémy s likviditou.

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují, se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či multiplikátory, a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kotované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby.

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substancí). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody.

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

Oceňovací technika a vstupy použité při měření reálné hodnoty investicí úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	556	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Ostatní aktiva	608	DCF Model	Pribor
Závazky			
Ostatní pasiva	1 172	DCF Model	Pribor

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

Tam, kde je možné zjistit pravidelný výnos a nemovitost není určena k prodeji, stanovuje se hodnota nemovitosti metodou diskontování budoucích výnosů. Vstupní veličiny jsou nájemní smlouvy, informace o nemovitosti, informace z realitního trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období.

Porovnávací způsob

Jedná se zejména o nemovitosti, které jsou určeny k dalšímu prodeji, či není možné stanovit reálnou hodnotu výnosovým způsobem. Vstupní veličiny jsou informace o nemovitosti, analýzy realitního trhu.

13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

Model ocenění vychází z předpokladu fungování finančního aktiva jako Going Concern. Finanční aktivum realizuje pravidelný výnos, který se dá měřit. Tyto budoucí výnosy jsou dále diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

substančním způsobem

Model ocenění stanovuje reálnou hodnotu všech položek aktiv finančního aktiva a následně se odečtou cizí zdroje. Tato hodnota se používá zejména tam, kde není předpoklad going concern. Například u developerských projektů ve výstavbě.

nákladovým způsobem

Model vychází z pořizovací ceny finančního aktiva. Toto ocenění se používá zejména v počátečním ocenění či pro ocenění START – UP.

likvidační hodnotou

Model oceňuje finanční aktivum, které má většinou zápornou přidanou hodnotu. V tomto případě je třeba stanovit substanční hodnotu, od které je třeba odečíst náklady na likvidaci finančního aktiva.

13.3.3. Ocenění cenných papírů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	994	0	0	732	1 170	0	0	0	556
Ostatní aktiva	0	0	0	608	0	0	0	0	608
Celkem aktiva	994	0	0	1 340	1 170	0	0	0	1 164
Závazky									
Závazky vůči bankám	1	0	0	0	0	0	1	0	0
Ostatní pasiva	807	0	0	4 192	3 827	0	0	0	1 172
Celkem závazky	808	0	0	4 192	3 827	0	1	0	1 172

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2022 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	0	0	0	994	0	0	0	0	994
Celkem aktiva	0	0	0	994	0	0	0	0	994
Závazky									
Závazky vůči bankám	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Ostatní pasiva	0	0	0	807	0	0	0	0	807
Celkem závazky	0	0	0	808	0	0	0	0	808

14. Transakce se spřízněnými osobami

Ve sledovaném období účetní jednotka neneviduje transakce se spřízněnými osobami.

14.1. Osoby ovládající

Název ovládající osoby:	AVANT investiční společnost, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

15. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku Fondu.

Sestaveno dne: 26.3.2024



JUDr. Petr Krátký

zmocněný zástupce člena představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.



8. Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období
(ust. § 82 ZOK)

Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Osoba ovládaná:

Ovládaná osoba:	AFG Sedmý SICAV, a.s.
IČO:	144 23 880
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

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 plnění svých podnikatelských aktivit.

Osoby ovládající:

Osoba ovládající:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	100 % podíl na základním kapitálu AFG Sedmý SICAV, a.s.
Osoba ovládající:	Marek Unčovský
Datum narození:	14. 3. 1972
Bytem:	Chrudimská 1575/6, Vinohrady, 130 00 Praha 3
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AFG Sedmý SICAV, a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Do 30.8.2023 byla osobou ovládající společnost DRFG a.s.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

(pozn. jedná se o zachycení stavu k 31. 12. 2023)

Ovládaná osoba:	AFG Čtvrtý SICAV, a.s.
IČO:	195 00 998
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AFG Čtvrtý SICAV, a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	AFG Šestý SICAV, a.s.
IČO:	093 08 741
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládní:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AFG Šestý SICAV, a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	AVANT ADVISORY s.r.o.
IČO:	173 26 915
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládní:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je jediným společníkem společnosti AVANT Consulting s.r.o., která je 85 % společníkem společnosti AVANT ADVISORY s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 85 %.

Ovládaná osoba:	AVANT Consulting s.r.o.
IČO:	260 06 286
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládní:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je jediným společníkem společnosti AVANT Consulting s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 100 %.

Ovládaná osoba:	AVANT Finance SICAV a. s.
IČO:	066 97 674
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládní:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT Finance SICAV a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	AVANT LOAN SICAV, a.s.
IČO:	174 86 041
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládní:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT LOAN SICAV, a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	NemoMix Fund SICAV a.s.
IČO:	081 07 238
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti NemoMix Fund SICAV a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	046 22 669
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	Nemomax Development Invest, s.r.o.
IČO:	072 15 657
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je 100 % společníkem společnosti Nemomax Development Invest, s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	ABITARE House s.r.o.
IČO:	071 19 097
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je 100 % společníkem společnosti ABITARE House s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	BLOOMING RESIDENCE s.r.o.
IČO:	070 59 124
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je 100 % společníkem společnosti BLOOMING RESIDENCE s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	PASTRANA Reality s.r.o.
IČO:	075 21 693
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je 100 % společníkem společnosti PASTRANA Reality s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	RÁJ NEMOVITOSTÍ s.r.o.
IČO:	090 00 674
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je 100 % společníkem společnosti Nemomax Development Invest, s.r.o., která je 100 % společníkem společnosti RÁJ NEMOVITOSTÍ s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	RN Development, s.r.o.
IČO:	091 40 689
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je 100 % společníkem společnosti Nemomax Development Invest, s.r.o., která je 100 % společníkem společnosti RN Development, s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	Nemomax Čimice s.r.o.
IČO:	084 46 091
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je 100 % společníkem společnosti Nemomax Development Invest, s.r.o., která je 100 % společníkem společnosti Nemomax Čimice s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	Nemomax Invest s.r.o.
IČO:	195 61 997
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je 100 % společníkem společnosti Nemomax Development Invest, s.r.o., která je 100 % společníkem společnosti Nemomax Invest s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	Nemomax Lipno s.r.o.
IČO:	072 15 657
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je 100 % společníkem společnosti Nemomax Development Invest, s.r.o., která je 100 % společníkem společnosti Nemomax Lipno s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	Nemomax Na Karmeli s.r.o.
IČO:	085 30 955
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je 100 % společníkem společnosti Nemomax Development Invest, s.r.o., která je 50 % společníkem společnosti Nemomax Na Karmeli s.r.o. Marek Unčovský je 100 % společníkem společnosti Na Karmeli MB s.r.o., která je 50 % společníkem společnosti Nemomax Na Karmeli s.r.o.

Ovládaná osoba:	TARDUN Invest s.r.o.
IČO:	195 61 997
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti AVANT GROUP SICAV, a.s., která je 98 % akcionářem společnosti AVANT investiční společnost, a.s., která je vlastníkem 100 % zakladatelských akcií společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je 100 % společníkem společnosti Nemomax Development Invest, s.r.o., která je 100 % společníkem společnosti TARDUN Invest s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 98 %.

Ovládaná osoba:	Na Karmeli MB s.r.o.
IČO:	109 18 221
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 100 % společníkem společnosti Na Karmeli MB s.r.o., tedy přímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 100 %.

Ovládaná osoba:	PASONA Trade s.r.o.
IČO:	140 99 632
Sídlo:	Primátorská 296/38, Libeň, 180 00 Praha 8
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 100 % společníkem společnosti PASONA Trade s.r.o., tedy přímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 100 %.

Ovládaná osoba:	Advertising ONE, a.s.
IČO:	014 07 031
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 100 % společníkem společnosti PASONA Trade s.r.o., která je 100 % akcionářem společnosti Advertising ONE, a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 100 %.

Ovládaná osoba:	RN Gastro a.s.
IČO:	051 94 091
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 100 % společníkem společnosti PASONA Trade s.r.o., která je 100 % akcionářem společnosti RN Gastro a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 100 %.

Ovládaná osoba:	RNG Vokovice s.r.o.
IČO:	074 49 381
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 100 % společníkem společnosti PASONA Trade s.r.o., která je 100 % akcionářem společnosti RN Gastro a.s., která je 100 % společníkem společnosti RNG Vokovice s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 100 %.

Ovládaná osoba:	TABOGA Invest s.r.o.
IČO:	099 67 095
Sídlo:	Pod novým lesem 127/44, Veleslavín, 162 00 Praha 6
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 100 % společníkem společnosti PASONA Trade s.r.o., která je 100 % společníkem společnosti TABOGA Invest s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 100 %.

Ovládaná osoba:	Avant Financial Group a.s.
IČO:	241 75 005
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 65 % akcionářem společnosti Avant Financial Group a.s., tedy přímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 65 %. <i>(pozn. do 20. 9. 2023 byl Marek Unčovský 95 % akcionářem Avant Financial Group a.s., tedy přímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činil 95 %.)</i>

Ovládaná osoba:	ALTOMA spol. s r.o.
IČO:	091 40 794
Sídlo:	Žirovnická 3124/1, Záběhlice, 106 00 Praha 10
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 65 % akcionářem společnosti Avant Financial Group a.s., která je 100 % společníkem společnosti ALTOMA spol. s r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 65 %. <i>(pozn. do 20. 9. 2023 byl Marek Unčovský 95 % akcionářem Avant Financial Group a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činil 95 %.)</i>

Ovládaná osoba:	Avant Management Solutions s.r.o.
IČO:	288 73 190
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 65 % akcionářem společnosti Avant Financial Group a.s., která je 100 % společníkem společnosti Avant Management Solutions s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 65 %. <i>(pozn. do 20. 9. 2023 byl Marek Unčovský 95 % akcionářem Avant Financial Group a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činil 95 %.)</i>

Ovládaná osoba:	AVANT Pro, s.r.o.
IČO:	289 53 738
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 65 % akcionářem společnosti Avant Financial Group a.s., která je 100 % společníkem společnosti AVANT Pro, s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 65 %. <i>(pozn. do 20. 9. 2023 byl Marek Unčovský 95 % akcionářem Avant Financial Group a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činil 95 %.)</i>

Ovládaná osoba:	EPC Motol, s.r.o.
IČO:	267 64 725
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 65 % akcionářem společnosti Avant Financial Group a.s., která je 100 % společníkem společnosti EPC Motol, s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 65 %. <i>(pozn. do 20. 9. 2023 byl Marek Unčovský 95 % akcionářem Avant Financial Group a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činil 95 %.)</i>

Ovládaná osoba:	Zlatý vrch s.r.o.
IČO:	093 40 114
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 65 % akcionářem společnosti Avant Financial Group a.s., která je 100 % společníkem společnosti Zlatý vrch s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 65 %. <i>(pozn. do 20. 9. 2023 byl Marek Unčovský 95 % akcionářem Avant Financial Group a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činil 95 %.)</i>

Ovládaná osoba:	P.V. Service, spol. s r.o.
IČO:	091 40 484
Sídlo:	Libušská 118/246, Libuš, 142 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 65 % akcionářem společnosti Avant Financial Group a.s., která je 100 % společníkem společnosti P.V. Service, spol. s r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 65 %. <i>(pozn. do 20. 9. 2023 byl Marek Unčovský 95 % akcionářem Avant Financial Group a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činil 95 %.)</i>

Ovládaná osoba:	Terron invest s.r.o.
IČO:	059 85 382
Sídlo:	Pod novým lesem 127/44, Veleslavín, 162 00 Praha 6
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 65 % akcionářem společnosti Avant Financial Group a.s., která je 100 % společníkem společnosti Terron invest s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 65 %. <i>(pozn. do 20. 9. 2023 byl Marek Unčovský 95 % akcionářem Avant Financial Group a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činil 95 %.)</i>

Ovládaná osoba:	LEVITY INVESTMENT a.s.
IČO:	272 58 459
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 65 % akcionářem společnosti Avant Financial Group a.s., která je 51 % akcionářem společnosti LEVITY INVESTMENT a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 33 %. <i>(pozn. do 20. 9. 2023 byl Marek Unčovský 95 % akcionářem Avant Financial Group a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činil 48 %.)</i>

Ovládaná osoba:	City Congress, s.r.o.
IČO:	625 78 146
Sídlo:	Praha 4 - Nusle, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14000
Způsob ovládnání:	Marek Unčovský je 65 % akcionářem společnosti Avant Financial Group a.s., která je 51 % akcionářem společnosti LEVITY INVESTMENT a.s., která je 100% společníkem společnosti City Congress, s.r.o., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činí 33 %. <i>(pozn. do 20. 9. 2023 byl Marek Unčovský 95% akcionářem Avant Financial Group a.s., tedy nepřímý podíl ovládající osoby na hlasovacích právech činil 48 %.)</i>

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

V Účetním období nedošlo k jednání dle ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK.

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

- a) Smlouva o výkonu funkce ze dne 30.8.2023;
- b) Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti ze dne 22.12.2023.

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

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající žádná újma.

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

Možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, přičemž z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu nevznikají rizika. Výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu nelze vymezit, neboť nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení představenstva

Představenstvo společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby nebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů nebo od jiných osob; a
- představenstvu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 26.3.2024

Podpis:



9. Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Pohledávka mezi investiční a neinvestiční částí	608	608
Pohledávky za bankami	556	556