



Výroční zpráva fondu

MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.
za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Obsah

1. Základní údaje o Fondu.....	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech	5
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	6
a) Přehled investiční činnosti.....	6
b) Finanční přehled	6
c) Přehled portfolia	7
d) Přehled výsledků Fondu	7
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	8
f) Zdroje kapitálu	8
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).....	9
h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	9
i) 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).....	9
j) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	9
k) Vliv pandemie COVID-19	10
3. Textová část Výroční zprávy	12
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	12
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	12
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	12
d) 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)	12
e) 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).....	12
f) 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).....	13
g) 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)	13
h) 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).....	13
i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě 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)	13
j) 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)	13
k) 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)	13
l) 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)	14
m) 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)	14
n) 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)	14
o) 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)	15
4. Prohlášení oprávněných osob Fondu	16
5. Přílohy	17
Příloha č. 1 – Zpráva auditora	18
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	19
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	20
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)	26

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 Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Fond	MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 242 23 824, se sídlem Thámová 166/18, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
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. 2020 do 31. 12. 2020
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 k datu sestavení rozvahy Fondu je poslední kalendářní den předchozího účetního období.

Srovnávacím obdobím pro období, pro které je sestaven výkazu zisku a ztráty a přehled změn ve vlastním kapitálu, je rok končící posledním dnem předchozího účetního 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.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo	Thámová 166/18, 186 00 Praha 8
IČO	242 23 824
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 17909
Vznik Fondu	27. 2. 2012
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
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.
Administrátor	AVANT IS

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 934 756 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
(z toho 2 000 tis. Kč základní kapitál)

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	200 tis. - Kč
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	10 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

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. Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména na základě investic do účastí v kapitálových obchodních korporacích a poskytování úvěrů a zápůjček jakožto aktiv dlouhodobě překonávajících výnosy dluhopisů a nástrojů peněžního trhu s tím, že výnosy investic budou převážně opatřovány příjmem z podílu na zisku a z úroků z poskytnutých úvěrů a zápůjček. Část zisků plynoucích z portfolia fondu bude v souladu s investičním cílem uvedeným v předchozí větě dále reinvestována.

V průběhu Účetního období společnost vykonávala běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv Fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k navýšení některých úvěrových expozic vůči osobám, se kterými již má Fond navázány úvěrové vztahy.

V roce 2020 byl fondem poskytnut nový úvěr, a to v souladu s investiční strategií fondu.

V průběhu dalšího účetního období bude Fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z titulu přijatých úroků z úvěrů.

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 ovlivní 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	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	1 976 695
Krátkodobá aktiva	51 541
Aktiva celkem	2 028 236

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	934 756
Dlouhodobé závazky	1 093 157
Krátkodobé závazky	323
Pasiva celkem	2 028 236

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	1 935 972	2 028 236	100 %	5 %
Peněžní prostředky	270	213	0,01 %	21 %
Majetkové účasti	335 388	459 427	21 %	37 %

Komentář k přehledu portfolia

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

V Účetním období došlo oproti předchozímu účetnímu období k nárůstu ocenění u obou společností v majetku Fondu. U společnosti mof realestate 16 s.r.o. došlo k meziroční změně o + 22 % a u společnosti mof realestate 18 s.r.o. k meziroční změně o + 49 %.

Změny u mof realestate 16 s.r.o. jsou převážně způsobeny nárůstem hodnot vlastněných nemovitých věcí. U mof realestate 18 s.r.o. jsou přibližně z poloviny způsobeny nárůstem hodnot vlastněných nemovitých věcí, druhá polovina připadá na změny nastalé v majetkové a závazkové podstatě společnosti.

Souhrnná meziroční změna ocenění účastí s rozhodujícím vlivem činí + 37 %.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad epidemiologická opatření. Fond financuje subjekty v rámci jednoho podnikatelského seskupení, resp. investuje nepřímo do nemovitostí, nicméně bez využití bankovního financování. Z uvedeného tedy není očekáván významný negativní dopad na hodnotu portfolia Fondu z důvodů přímého dopadu epidemiologických opatření.

d) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
HV po zdanění	46 791

Komentář k přehledu výsledků

V Účetním období realizoval Fond zisk ve výši 46 791 tis. Kč (2019: 73 177 tis. Kč).

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	763 925	934 756	22 %
Čistý zisk	73 177	46 791	- 38 %
Hodnota akcie (v Kč)	76 392 605	93 475 599	22 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota fondového kapitálu Fondu, tj. celková hodnota majetku po odečtení všech dluhů Fondu. NAV Fondu je ze 100 % přiřazeno akcionářům 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.

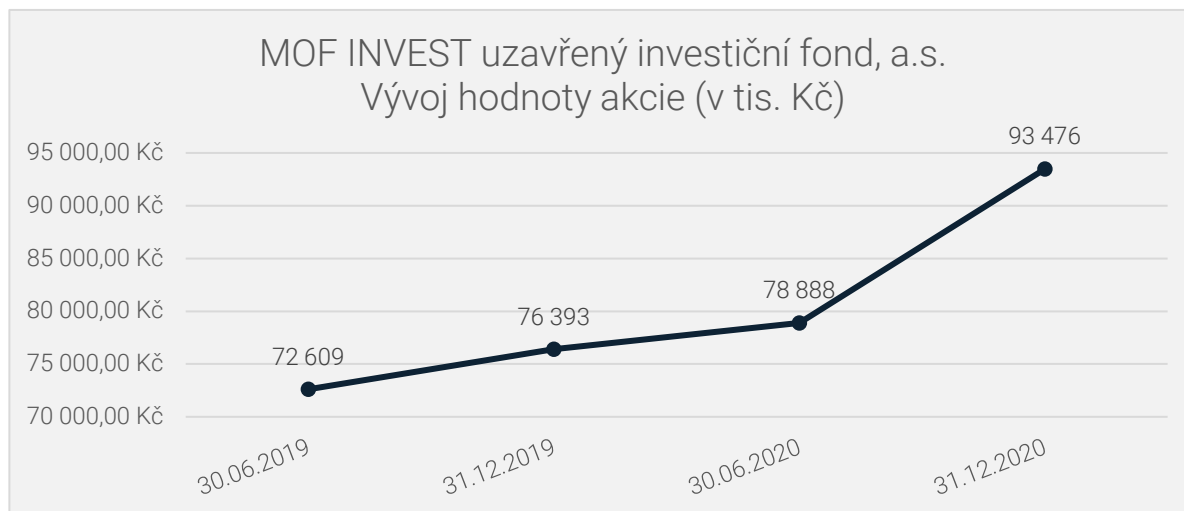
Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	934 756
Dlouhodobé závazky	1 093 157

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Krátkodobé závazky	323

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména zdroji z přijatých úvěrů. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu.

- 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)



K významnému nárůstu hodnoty akcie Fondu k 31.12.2020 proti předešlým zobrazeným obdobím došlo v důsledku přecenění majetkových účastí Fondu.

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

- h) 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.

- i) 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.

- j) 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, především poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech.

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

k) Vliv pandemie COVID-19

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a její hlavní činnost spočívá v investování na základě předem definované investiční strategie. Prostředky pro investování Fond získává úpisem akcií a prostřednictvím dluhového financování.

S držením kmenových akcií vydávaných Fondem není spojeno právo na odkup těchto akcií, jedná se o uzavřený investiční fond. Z tohoto důvodu Fondu nevzniká riziko spojené s možnými odkupy akcií, a tedy potřebou téměř okamžité likvidity, jak tomu je v případě otevřených fondů.

Fond je soustředěním majetku a nevyvíjí žádnou výrobní činnost ani neposkytuje služby a nemá zaměstnance. Na úrovni Fondu tak nevznikají rizika spojená s provozními omezeními.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy klasických druhů aktiv (obchodované akcie, dluhopisy). Dlužníci jsou osoby s Fondem kapitálově propojené. Jedná se o subjekty přímo či nepřímo vlastněné stejnou skupinou osob jako Fond. Kapitálové obchodní společnosti, na kterých má Fond přímý 100% podíl, investují do nemovitostí v atraktivní lokalitě Karlína na území hlavního města Prahy.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad epidemiologická opatření. Fond financuje subjekty v rámci jednoho podnikatelského seskupení, resp. investuje nepřímo do nemovitostí, nicméně bez využití bankovního financování. Z uvedeného tedy není očekáván významný negativní dopad na hodnotu portfolia Fondu z důvodů přímého dopadu epidemiologických opatření.

Likvidita Fondu

Výnosy Fondu jsou generovány převážně z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu a výnosy navázanými na držbu nemovitostí v dceřiných společnostech Fondu. Co se týče úvěrových nástrojů, Fond již po delší dobu většinu naběhlého příslušenství reinvestuje formou kapitalizace a na příjmech z úvěrových nástrojů tak není závislý.

Fond je uzavřeným investičním fondem. S držením akcie uzavřeného fondu ve formě akciové společnosti není spojeno právo investora na odkup této akcie, jak tomu je v případě otevřených fondů, například akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

S akcií Fondu není tedy pojeno právo na odkup této akcie. V případě běžné potřeby likvidity může Fond učinit následující opatření:

- získání volných prostředků z dceřiných společností,
- zvýšení základního kapitálu úpisem nových akcií,
- zvýšení vlastního kapitálu dohodou o příplatku mimo základní kapitál,
- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic,
- prodej majetku,
- zajištění dluhového financování.

V případě nadstandardní potřeby likvidity na úhradu závazků Fondu má Fond možnost majetek nezpeněžovat prodejem, ale přímo jej postoupit či jinak převést svému věřiteli, který je osobou propojenou s akcionáři a lze důvodně předpokládat, že tento způsob vypořádání by byl preferován.

Provozní rizika

Obhospodařovatel a Administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

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 spojené s pandemií COVID-19.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond může zaznamenat dočasný pokles v reálné hodnotě investic v případě střednědobé nebo dlouhodobé recese ekonomiky. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť její stabilita není nijak ohrožena případnými odkupy akcií ani přímými dopady pandemie. Vzhledem ke skutečnosti, že Fond je uzavřeným investičním fondem, neeviduje tak riziko nedostatečné likvidity pro případy nutnosti vyplácení odkupů akcií investory. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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. Martin Šatánek
Další identifikační údaje:	datum narození: 26. 4. 1979 bytem: Husova 1165, 75701 Valašské Meziříčí
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1. 1. 2020 - 31. 3. 2020
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera Inženýrský titul získal na Podnikatelské fakultě - Vysoké učení technické v Brně, obor Řízení a ekonomika podniku. Čtyři roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti a cenné papíry.	

Jméno a příjmení:	Ing. Hana Škanderová
Další identifikační údaje:	datum narození: 14. září 1990 bytem: Jánošíkova 1250, Praha 4
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1. 4. 2020 - 31. 12. 2020
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera Hana Škanderová získala inženýrský titul na Vysoké škole báňské - Technické univerzitě Ostravy v oboru Ekonomika a právo v podnikání a má několikaleté zkušenosti ze sektoru finančních institucí. Po dobu více než 4 let působila v týmu depozitáře investičních fondů v Československé obchodní bance, a. s. Od roku 2020 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na majetkové účasti, nemovitosti, investiční cenné papíry, pohledávky a poskytování úvěrů.	

- f) 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	Komerční banka, a.s.
IČO	453 17 054
Sídlo	Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

- g) 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.

- h) 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.

- i) 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.

- j) 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.

- k) 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 akciím vyplacena žádná dividendy.

- l) 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	1 200 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	465 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	168 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Správa nemovitostí	0 tis. Kč
Opravy majetku	0 tis. Kč
Právní a notářské služby	6 tis. Kč
Poradenství a konzultace	42 tis. Kč
Ostatní správní náklady	84 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	26 tis. Kč

- m) 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 k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

- n) 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)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně ředitele správy majetku) 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	819 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 tis. Kč
Počet příjemců	54
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

- o) 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.

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

- Členové představenstva a dozorčí rady,
- 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	125 tis. Kč
Počet příjemců	5
Odměny ostatních pracovníků	695 tis. Kč
Počet příjemců	49

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 30. 4. 2021

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)

Příloha č. 1 – Zpráva auditora



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

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

**Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře fondu
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2020, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2020 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení její 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

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

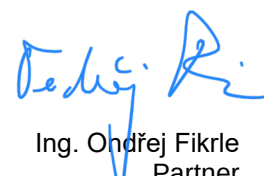
Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Ondřej Fikrle je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. k 31. prosinci 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2021

KPMG Česká republika Audit

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


Ing. Ondřej Fikrle
Partner
Evidenční číslo 2525

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



Subjekt: MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo: Praha 8 - Karlín, Thámova 166/18, PSČ 18600
Identifikační číslo: 242 23 824
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech
vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Běžné období: 1.1.-31.12.2020

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2020

(v tis. Kč)

	AKTIVA	Poznámka	31.12.2020	31.12.2019
	Aktiva celkem (Σ)		2 028 236	335 388
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	9.	213	
	v tom: a) splatné na požádání		213	270
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	10.	1 517 268	
	v tom: a) splatné na požádání			
	b) ostatní pohledávky		1 517 268	1 600 314
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	11.	459 427	335 388
11	Ostatní aktiva	12.	51 328	

	PASIVA		31.12.2020	31.12.2019
	Pasiva celkem (Σ)		2 028 236	1 935 972
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	13.	1 093 157	1 170 038
	v tom: a) splatné na požádání			
	b) ostatní závazky		1 093 157	1 170 038
4	Ostatní pasiva	14.	323	293
6	Rezervy (Σ)	15.		1 716
	v tom: a) na důchody a podobné závazky			
	b) na daně			1 716
	c) ostatní			
	Cizí zdroje		1 093 480	1 172 047
8	Základání kapitál (Σ)	16.	2 000	2 000
	z toho: a) splacený základní kapitál		2 000	2 000
12	Kapitálové fondy	17.	190 679	190 679
13	Oceňovací rozdíly (Σ)	19.	187 946	63 906
	z toho: a) z majetku a závazků		187 946	63 906
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta z předchozích období	18.	507 340	434 163
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		46 791	73 177
16	Vlastní kapitál	-	934 756	763 925

Sestaveno dne: 30. 4. 2021

Sestavil: Jana Uhrová

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Pavel Hoffman
zmocněný zástupce



Subjekt: MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo: Praha 8 - Karlín, Thámova 166/18, PSČ 18600
Identifikační číslo: 242 23 824
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a
fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Běžné období 1.1.-31.12.2020

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok 2020

(v tis. Kč)

		Poznámka	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	4.	52 265	80 182
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	4.	1 468	
4	Výnosy z poplatků a provizí			2
5	Náklady na poplatky a provize	5.	26	20
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6.	452	-1 306
9	Správní náklady (Σ)	7.	1 965	1 830
	v tom: b) ostatní správní náklady		1 965	1 830
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		49 258	77 028
23	Daň z příjmu	20.	2 467	3 851
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		46 791	73 177

Sestaveno dne: 30. 4. 2021

Sestavil: Jana Uhrová

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Pavel Hoffman
zmocněný zástupce



Subjekt: MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo: Praha 8 - Karlín, Thámova 166/18, PSČ 18600
Identifikační číslo: 242 23 824
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Běžné období: 1.1.-31.12.2020

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2020

(v tis. Kč)

		Poznámka	31.12.2020	31.12.2019
8	Hodnoty předané k obhospodařování	22.	2 028 236	1 935 972

Sestaveno dne: 30. 4. 2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Uhrová 	Ing. Pavel Hoffman  zmocněný zástupce

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

za rok 2020

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Kapitál. Fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1..2019	2 000	190 679	54 192	434 163	681 034
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	9 714	0	9 714
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	73 177	73 177
Zůstatek k 31.12.2019	2 000	190 679	63 906	507 340	0

Zůstatek k 1.1.2020	2 000	190 679	63 906	507 340	763 925
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	124 040	0	124 040
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	46 791	46 791
Zůstatek k 31.12.2020	2 000	190 679	187 946	0	0

Sestaveno dne: 30. 4. 2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Uhrová 	Ing. Pavel Hoffman  zmocněný zástupce

1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. („účetní jednotka“ nebo „Fond“) byl založen dne 25. 11. 2011 v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 27. 2. 2012.

Fond byl dne 31. 1. 2012 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání fondu

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

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 27. 2. 2012 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“). Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady fondu ke dni 27. 12. 2012 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

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

Sídlo fondu:

Thámová 166/18, 186 00 Praha 8 Karlín

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2020:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 27. 6. 2014
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing Ondřej Pieran CFA	od 9. 2. 2016
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek	od 2. 10. 2018

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Jarmila Hirjaková	od 27. 2. 2012
Člen dozorčí rady	Mgr. Tomáš Čentík	od 6. 6. 2018

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

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

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

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

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

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky anebo peněží ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo peněží 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 zejména na základě investic do účastí v kapitálových obchodních korporacích a poskytování úvěrů a zápůjček jakožto aktiv dlouhodobě překonávajících výnosy dluhopisů a nástrojů peněžního trhu s tím, že výnosy investic budou převážně opatřovány příjmem z podílu na zisku a z úroků z poskytnutých úvěrů a zápůjček. Část zisků plynoucích z portfolia fondu bude v souladu s investičním cílem uvedeným v předchozí větě dále reinvestována.

Komerční banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy ze dne 22.7.2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 17.1.2019 a dodatku č. 2 ze dne 19.8.2019 (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2020 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (dále též „účetní období“).

2. 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:

2.1 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.

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

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

2.2 Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

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

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

Do portfolia typu „Do splatnosti“ mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

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

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

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

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

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

2.3 Majetek

Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako možná investiční příležitost jsou především nemovitosti držené přímo či nepřímo Fondem s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

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

Fond v souladu se statutem Fondu může investovat do aktiv následujícího druhu:

- nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení,

- nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje,
- pohledávek, zápůjček a úvěrů za účelem dosažení úrokového výnosu.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno k rozvahovému dni.

Oceňování je upraveno § 68a VoÚBFI, který stanoví oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „VoBÚP“).

Administrátor v souladu s § 68a VoÚBFI oceňuje neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se vykazují v položce pasiv Oceňovací rozdíly. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

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

Dle § 34 VoBÚP se základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti, stanoví následovně:

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

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

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

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

2.4 Ostatní aktiva

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

2.5 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti. Ustanovení § 34 VoBÚP se pro stanovení reálné hodnoty pohledávek uvedených v tomto odstavci použije obdobně.

2.6 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 není dotčen účel časového rozlišení a fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

2.7 Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

2.8 Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku.

2.9 Tvorba rezerv

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

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

2.10 Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

2.11 Vlastní kapitál Fondu

Aktuální hodnota akcie je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a počtu vydaných akcií k danému dni. Základnou pro výpočet aktuální hodnoty akcie je vlastní kapitál Fondu ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Ve vlastním kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování a administraci. Aktuální hodnota akcie Fondu se stanovuje dvakrát ročně, vždy zpětně k poslednímu dni měsíce června a prosince. Akcie jsou vydávány na jméno, tj. včetně jmenovité hodnoty.

3. Změny účetních metod

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

4. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z úroků		
z úvěrů a zápůjček	52 265	80 182
Náklady na úroky		
z úvěrů a zápůjček	-1 468	-
Čistý úrokový výnos	50 797	80 182

Fond ve sledovaném období realizoval stejně jako v minulém období výnosy z úroků poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Náklady na úroky z úvěrů a zápůjček jsou tvořeny úroky z přijatého úvěru. V roce 2020 došlo k poklesu úrokových výnosů z úvěrů a zápůjček vlivem částečných splátek jistin poskytnutých úvěrů nesoucí vyšší úrokové výnosy.

5. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z poplatků a provizí		
ostatní	-	2
Náklady na poplatky a provize		
ostatní	-26	-20
Celkem	-26	-18

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky.

6. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2020	2019
Zisk/ztráta z devizových operací	452	-1 306
Celkem	452	-1 306

Veškeré náklady a výnosy jsou realizovány v České republice a na Slovensku.

7. Správní náklady

tis. Kč	2020	2019
Náklady na odměny statutárního auditu	168	175
z toho:		
náklady na povinný audit účetní závěrky	168	175
Náklady na daňové poradenství	42	-
Právní a notářské služby	6	-
Odměna za výkon funkce Obhospodařovatele	1 200	1 200
Služby depozitáře	465	324
Ostatní správní náklady	84	131
Celkem	1 965	1 830

Ostatní správní náklady jsou tvořené především náklady na znalecké posudky ve výši 81 tis. Kč (2019: 79 tis. Kč.).

8. Půjčky a úvěry poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídících a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu Fondu ani členům dozorčí rady Fondu, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů investiční společnosti zajišťující pro fond obhospodařování a administraci Fondu. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

9. Pohledávky za bankami

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Zůstatky na běžných účtech	213	270
Celkem	213	270

10. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	1 517 268	1 600 314
Celkem	1 517 268	1 600 314

Pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů, včetně naběhlých úroků do 31. 12. 2020, v tis Kč:

Dlužník	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem
MOF realestate 18 s.r.o.	213 129	20 139	233 268
MOF HOLDING, a. s.	533 027	11 777	544 804
MOF realestate 16 s.r.o.	131 292	13 619	144 910
MOF INVEST, a. s.	350 859	20 416	371 275
LESY SK s.r.o.	220 788	2 222	223 010
Celkem:	1 449 095	68 173	1 517 268

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. Úrokové sazby k pohledávkám jsou v rozmezí od 0,80 % p.a. do 6% p.a.

Pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů, včetně naběhlých úroků do 31. 12. 2019, v tis Kč:

Dlužník	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem
MOF realestate 18 s.r.o.	262 723	4 332	267 055
MOF HOLDING, a. s.	707 530	23 986	731 516
MOF realestate 16 s.r.o.	131 292	5 719	137 011
MOF INVEST, a. s.	263 466	10 111	273 577
LESY SK s.r.o.	190 895	260	191 155
Celkem:	1 555 906	44 408	1 600 314

Všechny pohledávky byly před datem jejich splatnosti. Úrokové sazby k pohledávkám jsou v rozmezí od 0,80 % p.a. do 6,4% p.a..

11. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Fond vlastnil k 31.12. 2020 podíl ve dvou společnostech. Obě působí v České republice.

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem:

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota
10.9.2012	288 994 40	MOF realestate 18 s.r.o.	100 %	164 159	96 726	260 885
10.9.2018	241 652 39	MOF realestate 16 s.r.o.	100 %	107 323	91 219	198 542
Účasti s rozhodujícím vlivem				271 482	182 945	459 427

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Fond vlastnil k 31.12.2019 podíl ve dvou společnostech. Obě působí v České republice.

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem:

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota
10.9.2012	288 994 40	MOF realestate 18 s.r.o.	100 %	164 159	9 576	173 735
10.9.2018	241 652 39	MOF realestate 16 s.r.o.	100 %	107 323	54 330	161 653
Účasti s rozhodujícím vlivem				271 482	63 906	335 388

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

V Účetním období došlo oproti předchozímu účetnímu období k nárůstu ocenění u obou společností v majetku Fondu. U společnosti mof realestate 16 s.r.o. došlo k meziroční změně o + 22 % a u společnosti mof realestate 18 s.r.o. k meziroční změně o + 49 %.

Změny u mof realestate 16 s.r.o. jsou převážně způsobeny nárůstem hodnot vlastněných nemovitých věcí. U mof realestate 18 s.r.o. jsou přibližně z poloviny způsobeny nárůstem hodnot vlastněných nemovitých věcí, druhá polovina připadá na změny nastalé v majetkové a závazkové podstatě společnosti. Souhrnná meziroční změna ocenění účastí s rozhodujícím vlivem činí + 37 %.

12. Ostatní aktiva

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Pohledávky z postoupení	49 594	-
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	1 734	-
Celkem	51 328	-

Rozdíl mezi odhadovanou výší daně z příjmu právnických osob za běžné účetní období ve výši 2 467 tis. Kč a zaplacenými zálohami na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 4 201 tis. Kč a představuje pohledávky vůči státnímu rozpočtu ve výši 1 734 tis. Kč. Zůstatek k 31.12.2019 viz bod přílohy č. 15 Rezervy.

13. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Přijaté úvěry a zápůjčky	1 093 157	1 170 038
Celkem	1 093 157	1 170 038

Přijaté úvěry a zápůjčky jsou přijaté od jednoho z akcionářů fondu, z čehož zůstatek k 31.12.2020 ve výši 808 263 tis. Kč (31.12.2019: 1 170 038 tis. Kč) vznikl z neuhrazené kupní ceny postoupených pohledávek, které drží fond ve svém portfoliu, a zbytek závazku tvoří přijatá půjčka od daného akcionáře fondu v roce 2020.

14. Ostatní pasiva

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Závazky vůči dodavatelům	100	139
Dohadné položky pasivní	223	154
Celkem	323	293

15. Rezervy

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Rezerva na daň	-	1 716
Celkem	-	1 716

V minulém účetním období byla odhadovaná výše daně z příjmu právnických osob ve výši 3 851 tis. Kč ponížena o uhrazené zálohy na daň ve výši 2 135 tis. Kč. Zůstatek ve výši 1 716 tis. Kč byl vykázán v rozvaze v položce 6 Rezerva na daň. Zůstatek k 31.12.2020 viz bod přílohy č. 12 Ostatní aktiva.

16. Základní kapitál

K 31. 12. 2020 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Vydané akcie: 10 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč. Fond v běžném ani minulém účetním období nevydal žádné akcie.

17. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy k 31.12.2020 a k 31.12.2019 ve výši 190 679 tis. Kč jsou tvořeny příplatky mimo základní kapitál, stejně jako v předcházejícím období.

18. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Fond eviduje nerozdělený zisk z předchozích období k 31.12.2020 ve výši 507 340 tis. Kč (31.12.2019: 434 163 tis. Kč). Zisk za rok 2020 je ve výši 46 791 tis. Kč (2019: 73 177 tis. Kč). Předpokládá se, že zisk z běžného období bude přesunut na účet nerozděleného zisku z předchozích období.

19. Oceňovací rozdíly

tis. Kč

Účasti s rozhodujícím vlivem

Zůstatek k 1. lednu 2019	54 152
Snížení	-
Zvýšení	9 714
Vliv odložené daně	-
Zůstatek k 31. prosinci 2019	63 906

tis. Kč

Účasti s rozhodujícím vlivem

Zůstatek k 1. lednu 2020	63 906
Snížení	-
Zvýšení	124 040
Vliv odložené daně	-
Zůstatek k 31. prosinci 2020	187 946

Fond eviduje majetkové účasti oceněné reálnou hodnotou k 31.12.2020 a 31.12.2019, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázán jako oceňovací rozdíl v souladu účetní metodou popsanou v kapitole 2.3.

20. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2020	2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	49 258	77 028
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitelné náklady	82	-
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
Základ daně	49 340	77 028
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-	-
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	2 467	3 851

21. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložený daňový závazek/pohledávka je počítána ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond nevykazuje k 31.12.2020 ani k 31.12.2019 odložený daňový závazek.

22. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Aktiva	2 028 236	1 935 972
Celkem	2 028 236	1 935 972

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

23. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

Řízení rizik

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

Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu. Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako přijatelné s ohledem na pandemickou situaci související se šířením nemoci COVID-19.

Riziko měnové

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

Devizová pozice Fondu

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
K 31. prosinci 2020			
Pohledávky za bankami	196	17	213
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 139 089	378 179	1 517 268
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	459 427	459 427
Ostatní aktiva	49 594	1 734	51 328
Celkem	1 188 879	839 357	2 028 236
Závazky vůči nebankovním subjektům	1 093 157	-	1 093 157
Ostatní pasiva	-	323	323
Vlastní kapitál	-	934 756	934 756
Celkem	1 093 157	935 079	2 028 236
Čistá devizová pozice	95 722	-95 722	-

Devizová pozice Fondu

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
K 31. prosinci 2019			
Pohledávky za bankami	189	81	270
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 201 178	399 136	1 600 314
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	335 388	335 388
Celkem	1 201 367	734 605	1 935 972
Závazky vůči nebankovním subjektům	1 170 038	-	1 170 038
Ostatní pasiva	-	2 009	2 009
Vlastní kapitál	-	763 925	763 925
Celkem	1 170 038	765 934	1 935 972
Čistá devizová pozice	31 329	-31 329	-

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany fondu

Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Fond ve sledovaném období monitoroval celkovou expozici z titulu poskytnutých úvěrů, úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako přijatelné s ohledem na pandemickou situaci související se šířením nemoci COVID-19.

Riziko nedostatečné likvidity

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

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2020						
Pohledávky za bankami	213	-	-	-	-	213
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	562 634	498 041	456 593	-	1 517 268
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	459 427	459 427
Ostatní aktiva	-	51 328	-	-	-	51 328
Celkem	213	613 962	498 041	456 593	459 427	2 028 236
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	1 093 157	-	-	1 093 157
Ostatní pasiva	-	323	-	-	-	323
Vlastní kapitál	-	-	-	-	934 756	934 756
Celkem	-	323	1 093 157	-	934 756	2 028 236
Gap	213	613 639	-595 116	456 593	-475 329	-
Kumulativní gap	213	614 285	1 591 198	456 593	-	-

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2019						
Pohledávky za bankami	270	-	-	-	-	270
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	1 079 039	521 275	-	1 600 314
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	335 388	335 388
Celkem	270	-	1 079 039	521 275	335 388	1 935 972
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	-	1 170 038	-	1 170 038
Ostatní pasiva	-	293	-	-	-	293
Rezervy	-	1 716	-	-	-	1 716
Vlastní kapitál	-	-	-	-	763 925	763 925
Celkem	-	2 009	-	1 170 038	763 925	1 935 972
Gap	270	-2 009	1 079 039	-648 763	-428 537	-
Kumulativní gap	270	-1 739	1 077 300	428 537	-	-

Riziko vypořádání

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

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu. Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Fondu

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

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

24. Vztahy se spřízněnými osobami

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

25. Vliv pandemie COVID-19

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a

- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a její hlavní činnost spočívá v investování na základě předem definované investiční strategie. Prostředky pro investování Fond získává úpisem akcií a prostřednictvím dluhového financování.

S držením kmenových akcií vydávaných Fondem není spojeno právo na odkup těchto akcií, jedná se o uzavřený investiční fond. Z tohoto důvodu Fondu nevzniká riziko spojené s možnými odkupy akcií, a tedy potřebou téměř okamžité likvidity, jak tomu je v případě otevřených fondů.

Fond je soustředěním majetku a nevyvíjí žádnou výrobní činnost ani neposkytuje služby a nemá zaměstnance. Na úrovni Fondu tak nevznikají rizika spojená s provozními omezeními.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy klasických druhů aktiv (obchodované akcie, dluhopisy). Dlužníci jsou osoby s Fondem kapitálově propojené. Jedná se o subjekty přímo či nepřímo vlastněné stejnou skupinou osob jako Fond. Kapitálové obchodní společnosti, na kterých má Fond přímý 100% podíl, investují do nemovitostí v atraktivní lokalitě Karlína na území hlavního města Prahy.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad epidemiologická opatření. Fond financuje subjekty v rámci jednoho podnikatelského seskupení, resp. investuje nepřímo do nemovitostí, nicméně bez využití bankovního financování. Z uvedeného tedy není očekáván významný negativní dopad na hodnotu portfolia Fondu z důvodů přímého dopadu epidemiologických opatření.

Likvidita Fondu

Výnosy Fondu jsou generovány převážně z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu a výnosy navázanými na držbu nemovitostí v dceřiných společnostech Fondu. Co se týče úvěrových nástrojů, Fond již po delší dobu většinu naběhlého příslušenství reinvestuje formou kapitalizace a na příjmech z úvěrových nástrojů tak není závislý.

Fond je uzavřeným investičním fondem. S držením akcie uzavřeného fondu ve formě akciové společnosti není spojeno právo investora na odkup této akcie, jak tomu je v případě otevřených fondů, například akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

S akcií Fondu není tedy spojeno právo na odkup této akcie. V případě běžné potřeby likvidity může Fond učinit následující opatření:

- získání volných prostředků z dceřiných společností,
- zvýšení základního kapitálu úpisem nových akcií,
- zvýšení vlastního kapitálu dohodou o příplatku mimo základní kapitál,
- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic,
- prodej majetku,
- zajištění dluhového financování.

V případě nadstandardní potřeby likvidity na úhradu závazků Fondu má Fond možnost majetek nezpeněžovat prodejem, ale přímo jej postoupit či jinak převést svému věřiteli, který je osobou propojenou s akcionáři a lze důvodně předpokládat, že tento způsob vypořádání by byl preferován.

Provozní rizika

Obhospodařovatel a Administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přízpůsobením podmínek organizace práce.

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 spojené s pandemií COVID-19.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond může zaznamenat dočasný pokles v reálné hodnotě investic v případě střednědobé nebo dlouhodobé recese ekonomiky. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť její stabilita není nijak ohrožena případnými odkupy akcií ani přímými dopady pandemie. Vzhledem ke skutečnosti, že Fond je uzavřeným investičním fondem, neneviduje tak riziko nedostatečné likvidity pro případy nutnosti vyplácení odkupů akcií investory. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

26. Významné události po datu účetní závěrky

Implementace IFRS

Od roku 2018 je v platnosti novela 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. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31.12.2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1.1.2021 tak mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1.1.2021 budou investiční společnosti a investiční fondy řídit, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

1. Klasifikace a ocenění finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Standard IFRS 9 klasifikuje finanční aktiva do následujících skupin:

- oceňovaná naběhlou hodnotou
- oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Klasifikace dluhových finančních aktiv je provedena na základě obchodního modelu účetní jednotky pro řízení finančních aktiv a současně charakteristiky smluvních peněžních toků finančního aktiva (dále také „SPPI test“).

Kapitálové finanční nástroje musí být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud si účetní jednotka neodvolatelně nezvolí, že investice do kapitálových nástrojů bude oceňovat reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Vlivem přijetí standardu IFRS 9 dojde ke změně metodiky oceňování, především poskytnutých úvěrů. Při každém pořízení finančního aktiva dojde k zhodnocení kreditního rizika a zařazení instrumentu do úvěrového stupně přičemž:

- Finanční aktiva pořízená vůči společností ve skupině či holdingu, je možné po zhodnocení kreditního rizika považovat za aktivum s výrazně nízkým kreditním rizikem a dále se nevěnovat sledování kreditního rizika. Jestliže dochází na jedné úrovni ke zhodnocení, na druhé straně dochází ke znehodnocení instrumentu, což v případě společností ve sdružení má nulový efekt. Přehodnocení kreditního rizika by mělo probíhat minimálně jednou ročně, zejména po zveřejnění hospodářské situace dlužníka, nebo v případě zjištění negativních informací o dlužníkovi.
- Finanční aktiva, u nichž byla provedena analýza kreditního rizika a zároveň zajištění instrumentu výrazně převyšuje nominální hodnotu instrumentu, toto aktivum může být zařazeno jako aktivum s výrazně nízkým kreditním rizikem a není třeba sledovat výrazně zvýšení úvěrového rizika.
- Všechna ostatní aktiva bez vazby na věřitele či bez výrazného zajištění budou podrobeny analýze kreditního rizika, zařazení do úvěrového stupně. Obdobně minimálně 1x ročně. U těchto subjektů bude zároveň kontrolováno úvěrové riziko. Toto opatření by se provádělo pravidelně ke dni ocenění majetku a závazků fondu.

Finanční závazky mohou být oceněny:

- naběhlou hodnotou
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky musí být oceňovány naběhlou hodnotou kromě výjimek uvedených v odst. 4.2.1 standardu IFRS 9, tj. např. finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky mohou být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty v případě, kdy je tím omezen účetní nesoulad nebo jsou finanční závazky řízeny a jejich výkonnost hodnocena na základě reálné hodnoty.

Dopad na investiční fond:

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot, tj. na základě ostatního obchodního modelu. Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat majetkové cenné papíry v ostatním úplném výsledku hospodaření. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Fond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

K 1. lednu 2021 vlivem výše uvedené klasifikace finančních aktiv dojde k převodu naběhlých oceňovacích rozdílů vykázaných v rozvaze do nerozdělených zisků a ztrát minulého období. Současně bude provedeno prvotní ocenění finančních aktiv na základě nového modelu oceňování.

2. IAS 32 Finanční nástroje – vykazování

Aplikace standardu IAS 32 přináší změny v klasifikaci finančních závazků a kapitálových nástrojů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazků účetní jednotky poskytnout hotovostní (či jiné) plnění nebo dodat jiný finanční nástroj.

V souladu s touto klasifikací vydané investiční akcie, s nimiž je spojeno právo vlastníka na zpětný odkup, budou finančním závazkem, který v případě splnění výjimek uvedených v odst. 16A - 16D standardu IAS 32 bude vykazovaný jako kapitálový nástroj.

Dopad na investiční fond:

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup, není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu a nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj

K 1. lednu 2021 vlivem klasifikace investičních akcií jako finanční závazek dojde k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Související účetní případy u finančních závazků budou vykazovány v rámci výsledku hospodaření.

3. IFRS 16 Leasing

Standard IFRS 16 rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce (Fond) právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Fond jako pronajímatel

Fond jako pronajímatel rozlišuje leasing na:

- Operativní leasing – nepřevádí se všechna rizika a užitky vyplývající z vlastnictví aktiva
- Finanční leasing – převádí se všechna rizika a užitky vyplývající z vlastnictví aktiva

Kritéria, která obvykle vedou ke klasifikaci leasingu jako finančního leasingu:

- Na konci doby trvání je převedeno vlastnictví aktiva na nájemce
- Nájemce má opci koupit podkladové aktivum za cenu, o které se předpokládá, že bude nižší než reálná hodnota
- Doba trvání leasingu je sjednána na podstatnou část ekonomické životnosti aktiva
- Ke dni počátku se současná hodnota leasingových plateb rovná reálné hodnotě aktiva
- Podkladové aktivum je tak zvláštní povahy, že ho může využít pouze tento nájemce
- Pokud nájemce zruší leasing, pronajímatelovy ztráty jsou na vrub nájemce
- Zisky a ztráty z pohybu reálné hodnoty připadají nájemci

Dopad na investiční fond:

Investiční fond neeviduje leasingové smlouvy, proto aplikace standardu nebude mít na investiční fond od 1. ledna 2021 vliv.

Fond jako nájemce

Fond jako nájemce nerozlišuje operativní a finanční leasing.

Prvotní ocenění

Fond v aktivech vykáže právo k užívání aktiva, a to v pořizovacích nákladech. Pořizovací náklady představují částku prvotního ocenění závazku z leasingu a leasingové platby zaplacené před dnem zahájení leasingu.

Současně fond vykazuje v závazcích Závazek z leasingu. Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny.

Následné ocenění

Právo k užívání aktiva (aktívum) je následně rovnoměrně odpisováno po dobu trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Výjimky

Fond nemusí vykazovat právo k užívání aktiva a závazky z leasingu, pokud se jedná o:

- Krátkodobé leasingy (do 12 měsíců)
- Leasingy aktiv nízkých hodnot (standard uvádí orientační částku 5 000 USD)

Dopad na investiční fond:

Investiční fond neeviduje leasingové smlouvy, proto aplikace standardu nebude mít na investiční fond od 1. ledna 2021 vliv.

Změny ve statutárním orgánu Fondu po datu účetní závěrky

Ke dni 10. 2. 2021 byly provedeny tyto změny v obchodním rejstříku:

Vymazáno: pověřený zmocněnec Mgr. Robert Robek
pověřený zmocněnec Mgr. Ing. ONDŘEJ PIERAN
Zapsáno: zmocněný zástupce Ing. Pavel Hoffman

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

27. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

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

Sestaveno dne: 30. 4 .2021

Podpis statutárního zástupce



Ing. Pavel Hoffman

Zmocněný zástupce

AVANT investiční společnost, a.s.

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

Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.
IČO:	242 23 824
Sídlo:	Praha 8 - Karlín, Thámová 166/18, PSČ 18600

b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající:	Ing. Ján Molnár
Datum narození:	10. 1. 1961
Způsob ovládaní	40 % přímý podíl na základním kapitálu Ovládané osoby a 60 % nepřímý podíl na základním kapitálu Ovládané osoby prostřednictvím účasti na společnosti MOF HOLDING, a. s. a MOF INVEST, a. s.

Osoba ovládající:	MOF HOLDING, a. s.
IČO společnosti:	36 492 663
Sídlo:	Chemlonská , Humenné 066 01, Slovenská republika
Způsob ovládaní	přímo prostřednictvím 50 % podílu na Ovládané osobě a 10 % nepřímý podíl na základním kapitálu Ovládané osoby prostřednictvím účasti na společnosti MOF INVEST, a. s.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba ovládaná:	mof realestate 18 s.r.o.
IČO společnosti:	288 99 440
Sídlo:	Praha 8 - Karlín, Thámová 166/18, PSČ 18600
Způsob ovládaní	nepřímo prostřednictvím podílu na Ovládané osobě, která je mateřskou společností osoby se 100% podílem na základním kapitálu

Osoba ovládaná:	mof realestate 16 s.r.o.
IČO společnosti:	241 65 239
Sídlo:	Praha 8 - Karlín, Thámová 166/18, PSČ 18600
Způsob ovládaní	nepřímo prostřednictvím podílu na Ovládané osobě, která je mateřskou společností osoby se 100% podílem na základním kapitálu

Osoba ovládaná:	MOF INVEST, a. s.
IČO společnosti:	31 734 456
Sídlo:	Chemlonská 1, Humenné 066 01, Slovenská republika
Způsob ovládaní	nepřímo prostřednictvím 99% podílu ve vlastnictví společnosti MOF HOLDING, a.s.

Osoba ovládaná:	LESY SK, s.r.o.
IČO společnosti:	47 473 002
Sídlo:	Chemlonská 1, Humenné 066 01, Slovenská republika
Způsob ovládaní	nepřímo prostřednictvím 5,05 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a.s. a 94,95 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF HOLDING, a.s..

Osoba ovládaná:	LESY DRANEC, s.r.o.
IČO společnosti:	48 302 074
Sídlo:	Křížna 56, Bratislava – městská část Ružinov 821 08, Slovenská republika
Způsob ovládaní	nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví mateřské společnosti LESY SK, s.r.o. nepřímo ovládanou společností MOF HOLDING a.s. a MOF INVEST, a.s.

Osoba ovládaná:	Humenné development s.r.o..
IČO společnosti:	48 302 074
Sídlo:	Chemlonská 1, 066 01 Humenné, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví mateřské společnosti LESY SK, s.r.o. nepřímo ovládanou společností MOF HOLDING, a.s. a MOF INVEST, a.s.

Osoba ovládaná:	PTAVA Chlmec, s.r.o.
IČO společnosti:	36 485 217
Sídlo:	Chemlonská 1, 066 01 Humenné, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST a.s.

Osoba ovládaná:	PTAVA, roľnícké družstvo Chlmec
IČO společnosti:	36 445 606
Sídlo:	117 Chlmec 067 41, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a. s.

Osoba ovládaná:	Priemyselny park Chemes, s.r.o.
IČO společnosti:	36 471 780
Sídlo:	Chemlonská 1, Humenné 066 01, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 100 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a. s.

Osoba ovládaná:	MPC CESSI a.s.
IČO společnosti:	31 651 445
Sídlo:	Mlynská 22, 052 01 Spišská Nová Ves, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 100 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a. s.

Osoba ovládaná:	MPC PLUS spol. s r.o.
IČO společnosti:	31 706 304
Sídlo:	Mlynská 22, 052 01 Spišská Nová Ves, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 34 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a. s.

Osoba ovládaná:	MOF AGRO s.r.o.
IČO společnosti:	51 228 033
Sídlo:	Chemlonská 1, 066 01 Humenné, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 100 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a. s.

Osoba ovládaná:	VIHORLAT PRESS, s.r.o.
IČO společnosti:	36 457 370
Sídlo:	Chemlonská 1, 066 01 Humenné, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 100 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a. s.

c) Způsob a prostředky ovládaní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady.

d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
MOF HOLDING, a. s.	Smlouva o úvěru	12. 5. 2020	Úvěr	Úrok
MOF HOLDING, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 12. 5. 2020	1. 10. 2020	Úvěr	Úrok
Ing. Ján Molnár	Smlouva o úvěru	12. 5. 2020	Úvěr	Úrok
LESY SK, s.r.o	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 31. 10. 2019	11. 3. 2020	Úvěr	Úrok

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
MOF INVEST, a. s.	Dodatek ke smlouvě o úvěru z 1.1.2016	22.12.2017	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a. s.	Dodatek ke smlouvě o úvěru z 10.5.2016	22.12.2017	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a. s.	Dodatek ke smlouvě o úvěru z 27.10.2016	22.12.2017	Úvěr	Úrok
mof realestate 16 s.r.o.	Dodatek ke smlouvě o úvěru z 1.1.2016	1.10.2017	Úvěr	Úrok
mof realestate 18 s.r.o.	Smlouva o úvěru	1.12.2017	Úvěr	Úrok
mof realestate 16 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku MZK	2.1.2018	Příplatek MZK	Nárok na vrácení příplatku
mof realestate 16 s.r.o.	Dodatek č.2 ke smlouvě o úvěru z 1.1.2016	31.7.2018	Úvěr	Úrok
mof realestate 16 s.r.o.	Smlouva o úvěru	1.8.2018	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a. s.	Smlouva o úvěru	1.10.2019	Úvěr	Úrok
MOF HOLDING, a. s.	Smlouva o úvěru	1.10.2019	Úvěr	Úrok
MOF HOLDING, a. s.	Smlouva o zápůjčce	1.10.2019	Zápůjčka	Úrok
MOF HOLDING, a. s.	Smlouva o zápůjčce	8.10.2019	Zápůjčka	Úrok
LESY SK, s.r.o	Smlouva o úvěru	31.10.2019	Úvěr	Úrok
MOF HOLDING, a. s.	Smlouva o úvěru	12. 5. 2020	Úvěr	Úrok
MOF HOLDING, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 12. 5. 2020	1. 10. 2020	Úvěr	Úrok
Ing. Ján Molnár	Smlouva o úvěru	12. 5. 2020	Úvěr	Úrok
LESY SK, s.r.o	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 31. 10. 2019	11. 3. 2020	Úvěr	Úrok

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

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

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 29.3.2021

Podpis:



.....

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, 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 (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)	podíl reálné hodnoty na aktivech
Zápůjčka - MOF HOLDING, a. s.	544 804	544 804	27 %
Zápůjčka – MOF INVEST, a.s.	371 275	371 275	18 %
100% podíl na základním kapitálu společnosti mof realestate 18 s.r.o.	164 159	260 885	13 %
Zápůjčka - mof realestate 18 s.r.o.	233 268	233 268	12 %
Zápůjčka – LESY SK, s.r.o.	223 010	223 010	11 %
100% podíl na základním kapitálu společnosti mof realestate 16 s.r.o.	107 323	198 542	10 %
Zápůjčka - mof realestate 16 s.r.o.	144 910	144 910	7 %