



Výroční zpráva fondu

Czech Development Fund SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

Použité zkratky	4
Základní údaje o Fondu	6
a) Základní kapitál Fondu	6
b) Údaje o cenných papírech	7
Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	9
a) Přehled investiční činnosti	9
b) Finanční přehled	10
c) Přehled portfolia	11
d) Přehled výsledků Fondu	12
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	13
f) Zdroje kapitálu	13
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)	14
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	15
i) Dopady ruské invaze na Ukrajinu	15
j) Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu	16
Textová část Výroční zprávy	18
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	18
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	18
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	18
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	19
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	19
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	19
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	19
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	19
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	20
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	20
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	20
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	20

m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	20
n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	20
o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) 21	21
p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	21
q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	21
r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) 22	22
Prohlášení oprávněných osob Fondu	23
Přílohy	24

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	Czech Development Fund SICAV, a.s., IČO: 108 15 007, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifikacni-prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
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 ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem 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.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a její součástí je auditovaná účetní závěrka.

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

Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Czech Development Fund SICAV, a.s.
Sídlo	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
IČO	108 15 007
LEI	315700MXMT08QTUE5913
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, sp. zn. B 8534
Vznik Fondu	1.5.2021
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	311.489.775 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 1.000.000 Kč
	(z toho 1.000.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 310.489.775 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046513
Počet akcií ke konci Účetního období	1.000.000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie I („PIA I“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046471
Počet akcií ke konci Účetního období	250.198.565 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	216.857.171 ks v objemu 229.468 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie II („PIA II“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008049095
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie I („VIA I“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046489
Počet akcií ke konci Účetního období	20.000.000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie II („VIA II“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008046497
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Neinvestičním fondovým kapitálem spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Investičním fondovým kapitálem skončilo v Účetním období vykázaným ziskem po zdanění ve výši 19 084 tis. Kč. Hlavním zdrojem příjmu fondu v účetním období byl výnos z poskytnutých úvěrů.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí a poskytování úvěrů těmto dceřiným společnostem, a to v České republice či v EU.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu.

Z hlediska investic se Fond geograficky zaměřil na developerské projekty v ČR.

V průběhu Účetního období Fond uskutečnil významnou investici do projektů City Life Olomouc, s.r.o., Green Mladá Boleslav, s.r.o. a Green Resort Kunětická hora, s.r.o.

City Life Olomouc

Víceúčelový komplex budov s byty, kanceláři, obchody a kavárnami je umístěn v blízkosti tramvajové točny u hlavního vlakového nádraží v Olomouci při nájezdu do ulice Tovární. Hlavní součástí tvoří rezidence pro střední třídu včetně startovacích bytů. V první fázi se bude jednat o 156 bytových jednotek, a její dokončení se očekává v roce 2025

Aktuální stav: před zahájením

Prodáno: 0 % (stav k 31. 12. 2022)

Green Mladá Boleslav

Projekt rezidenčního projektu s vysoce nadstandardním provedením se nachází uprostřed zeleně golfového hřiště v Michalovicích v klidné části Mladé Boleslavi. Projekt nabízí 105 apartmánů ve velikostech 1+kk až 4+kk, 61 podzemních garážových stání a 122 venkovních parkovacích stání. Projekt bude k nastěhování v srpnu 2024.

Aktuální stav: ve výstavbě

Prodáno: 0 % (stav k 31. 12. 2022)

Green Resort Kunětická hora

Rezidenční projekt s celkem 18 prostornými domy se nachází v obci Dříteč nedaleko krajských měst Pardubice a Hradec Králové. Lokalita se nachází v blízkosti nedalekého golfového resortu s výhledem na hrad Kunětická hora, má velmi dobrou dopravní dostupnost i občanskou vybavenost. Domy s plochou od 155 m² po 231 m² jsou na pozemku až 750 m². V rámci výstavby domů je kladen důraz na maximální úsporu zdrojů pro budoucí obyvatele a jejich uživatelský komfort. Energetickou soběstačnost podporuje instalace tepelných čerpadel, dostatečně velkých retenčních nádrží pro užitkové zpracování vody, fotovoltaické panely na střeších pro výrobu solární energie s bateriovým systémem ukládání.

Aktuální stav: ve výstavbě, termín dokončení 12/2023

Prodáno: 0 %, (stav k 31. 12. 2022)

Rezidence Spojovací

Developerský rezidenční projekt s celkem 40 bytovými jednotkami. Jeho výstavba byla zahájena na konci března 2021. Dům se čtyřiceti bytovými jednotkami s velmi žádanými dispozicemi 1+kk až 3+kk, balkony a podzemním parkováním se nachází v Praze Vysočanech na ulici Spojovací u Gymnázia Jaroslava Seiferta. Pět obytných podlaží bude doplněno obchodními jednotkami v přízemí.

Aktuální stav: ve výstavbě

Prodáno: 75 %, (stav k 31. 12. 2022)

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z přecenění projektu a úroků z poskytnutých úvěrů.

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

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně 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	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	551 810	0
Krátkodobá aktiva	55 643	1 000
Aktiva celkem	607 453	1 000

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	310 490	0
Vlastní kapitál	0	1 000
Krátkodobé závazky	296 963	0
Pasiva celkem	607 453	1 000

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	133 646	608 453	100 %	355,27 %
Peněžní prostředky	39 733	41 643	6,84 %	4,81 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	42 320	346 012	56,87 %	717,61 %
Majetkové účasti	51 593	205 798	33,82 %	298,89 %
Ostatní aktiva	0	15 000	2,47 %	n/a

Komentář k přehledu portfolia

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

Fond zaznamenal v tomto účetním období nárůst v objemu aktiv. Volné finanční zdroje byly použity převážně na poskytnutí nových úvěrů v průběhu účetního období a dále byl nárůst aktiv způsoben nerealizovanými výnosy z přecenění podílů v majetku fondu.

d) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného Výkazu zisku a ztráty (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Běžné výnosy (inkasa úroků)	21 272	-
Nerealizované výnosy (z přecenění dluhových cenných papírů)	384	-
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	27 436	-
Výnosy z devizových operací	19	-
Výnosy celkem	49 111	-
Náklady na poplatky a provize	2 700	-
Nerealizované náklady (z přecenění majetku)	21 406	-
Správní náklady	2 996	-
Náklady z devizových operací	56	-
Náklady – úroky z dluhových cenných papírů	2 164	-
Daň z příjmu	705	-
Náklady celkem	30 027	-
HV po zdanění	19 084	-

Komentář k přehledu výsledků

Fond zaznamenal v tomto účetním období růst aktiv.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	63 272	310 490	390,72 %
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	1 000	1 000	0 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	148 %	177 %	19,59 %
Nové investice (úpis)	93 913	229 468	144,34 %
Ukončené investice (odkupy)	0	0	-
Čistý zisk	9 665	19 084	97,45 %
Čistá změna hodnoty NAV	63 272	310 490	390,72 %
Hodnota PIAC (PIA I)	1,0340	1,1136	7,70 %
Hodnota VIA I	1,4397	1,5927	10,63 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu je z 89,74 % přiřazeno investorům investujícím do prioritních investičních akcií, ze 10,26 % investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 500 %.

f) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	310 490	1 000

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	296 963	0

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována jak dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií, tak krátkodobými závazky. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z upsaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

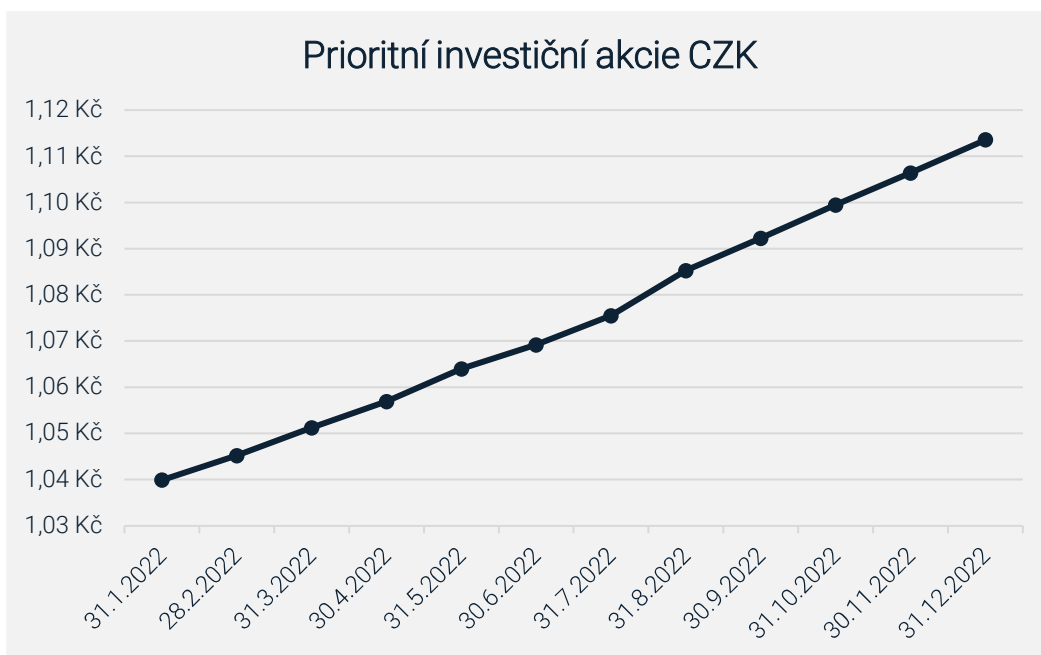
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

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



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

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

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- i) nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;
- ii) nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti; a
- iii) neposkytují dostatečné informace o potencionálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

i) Dopady ruské invaze na Ukrajinu

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond 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.

U všech projektů existuje několik alternativních dodavatelů jak prací, tak i potřebných materiálů, čímž se riziko výrazně snižuje. Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelско-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá investory s těchto destinací.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 2 roky od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí a úvěrů dceřiných společností. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je vůči ekonomice České republiky. Fond investuje převážně do úvěrů a majetkových účastí, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s opatrným výhledem ekonomiky může dojít k dočasnému snížení reálné hodnoty v portfoliu Fondu z důvodu přecenění vlastněných společností.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu a ziskem z realizace developerských projektů. Výpadek těchto příjmů však není pro chod Fondu kritický, a to ani ve vyšším objemu. Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Dokončování jednotlivých investičních projektů je rozloženo v čase do následujících let, kdy má jejich rozprodej generovat podstatnou část hotovosti pro fond. Likvidita majetku odpovídá investiční strategii i investorům doporučenému investičnímu horizontu.

Investiční strategie Fondu je spojena s kolísáním hodnoty aktiv v čase, ale Fond neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles tržní hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

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

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 24 měsíců.

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, 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.

j) Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výši kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlila v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezičtvrtletní změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růst sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotéčních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím vyšších nákladů na financování projektů a tím i změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

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 očekává možný dočasný pokles v tržní hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

Textová část Výroční zprávy

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

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

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

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

Fond nadále plánuje upisovat investiční akcie druhu „růstové“ a nově i „dividendové“. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu, jelikož žádné dividendové investiční akcie nebyly do konce roku 2022 upsány.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Vzhledem k tomu, že úvěry poskytuje výhradně svým dceřiným společnostem, je toto riziko omezené a odpovídá riziku jednotlivých projektů.

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

V průběhu aktuálního účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se alternativy dražší a potencionálně s nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

V průběhu aktuálního účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

Jméno a příjmení	Ing. Vít Šindelář
Další identifikační údaje	datum narození: 6.11.1979 bytem: Vršovická 81, Praha 10
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1.1.2022 – 31.8.2022
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	2006 - titul: Ing. Na ČVUT Fakultě dopravní, obor: Management a ekonomie v dopravě a telekomunikacích. Ve sféře finančních institucí působil déle než 10 let. Mj. CITI bank (oddělení prevence podvodů); Československá obchodní banka (manažer oddělení prevence legalizace výnosů z trestné činnosti), Deutsche bank (vice president pro oblast Compliance). Od r. 2019 působí v AVANT investiční společnosti, a.s., kde se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů.

Jméno a příjmení	Ing. Rostislav Rojčík
Další identifikační údaje	datum narození: 1.11.1971 bytem: Želiv 111, Želiv
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1.9.2022 – 31.12.2022
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	2009 - titul: Ing. Na Bankovní institut vysoká škola, obor: Bankovní Management. Ve sféře finančních institucí působil od roku 1996. Mj. PPF banka (divize finančních trhů); Erste asset management (portfolio manažer), Gutmann & Cie (makléř), Creditanstalt Securities Praha (makléř). Od r. 2022 působí v AVANT investiční společnosti, a.s., kde se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů.

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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění 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)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	1 424 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	666 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	zahrnuta v úplatě za služby
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	383 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	9 tis. Kč
Ostatní správní náklady	515 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	3 406 tis. Kč

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

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

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

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

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

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

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

neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

Pevná složka odměn	1 811 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	81,5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	269 tis. Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	1 542 tis. Kč
Počet příjemců	73,5

Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký
Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 14.7.2023

Podpis:



.....

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

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům fondu Czech Development Fund SICAV, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu Czech Development Fund SICAV, a.s., se sídlem Vlnářská 460/3, Pisárky, Brno („Fond“) k 31. prosinci 2022 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2022,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2022,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2022, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

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

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Fondu.

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

14. července 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem



Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



Účetní závěrka fondu

Czech Development Fund SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

ROZVAHA.....	3
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY.....	4
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	5
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU.....	6
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	0
1. Přehled o změnách čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií.....	0
2. Obecné informace.....	1
3. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	2
4. Důležité účetní metody.....	3
4.1. Den uskutečnění účetního případu.....	3
4.2. Finanční aktiva.....	3
4.2.1. Dluhová finanční aktiva.....	4
4.2.2. Kapitálová finanční aktiva.....	4
4.3. Finanční závazky.....	5
4.4. Peněžní prostředky.....	5
4.5. Způsoby oceňování.....	5
4.6. Vzájemná zúčtování.....	6
4.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	6
4.7.1. Úrokové náklady a výnosy.....	6
4.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	6
4.8. Zachycení operací v cizích měnách.....	6
4.9. Daň z příjmů.....	7
4.10. Tvorba rezerv.....	7
4.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	7
4.12. Cenné papíry vydávané Fondem.....	8
5. Regulační požadavky.....	9
6. Změny účetních metod.....	9
7. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	9
8. Významné položky v rozvaze.....	10
8.1. Finanční nástroje.....	10
8.2. Pohledávky za bankami.....	10
8.3. Pohledávky za nebankovními subjekty.....	11
8.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	11
8.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	12
8.5. Ostatní aktiva.....	12
8.6. Závazky z dluhových cenných papírů.....	12
8.6.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů.....	13
8.7. Ostatní pasiva.....	13
8.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	14
8.8. Rezervy a opravné položky.....	14
8.9. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	15
8.9.1. Obdoba kapitálových fondů.....	15
8.9.2. Obdoba oceňovacích rozdílů.....	15
8.9.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období.....	16
8.10. Základní kapitál.....	16
9. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	17
9.1. Finanční nástroje.....	17
9.2. Čistý úrokový výnos.....	18
9.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	18
9.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	18
Správní náklady.....	19
9.5. Splatná daň z příjmů.....	20
9.6. Odložený daňový závazek/pohledávka.....	20
10. Výnosy podle geografického členění.....	20
11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	21
12. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	21

13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	21
13.1. Řízení rizik.....	21
13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	22
13.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu.....	23
13.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	23
13.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	24
13.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	24
13.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	25
13.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	25
13.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	26
Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	26
13.3.7. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	26
13.3.8. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	26
13.3.9. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	27
13.3.10. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	27
13.3.11. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	27
13.3.12. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	27
13.3.13. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	27
13.3.14. Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	28
13.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	28
13.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	28
13.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	28
13.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	28
13.3.19. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	28
13.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	29
13.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	29
13.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	29
13.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	29
13.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	29
13.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:.....	29
14. Reálná hodnota.....	31
14.1. Hierarchie reálných hodnot.....	32
14.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny.....	33
14.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....	34
14.3.1. Ocenění nemovitostí.....	34
14.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií.....	34
14.3.3. Ocenění cenných papírů.....	35
14.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů.....	35
14.3.5. Ocenění přijatých úvěrů.....	35
14.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	36
15. Transakce se spřízněnými osobami.....	38
15.1. Osoby ovládané.....	38
15.2. Osoby ovládající.....	40
16. Významné události po datu účetní závěrky.....	40

ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

AKTIVA	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	INVESTITIČNÍ	INVESTITIČNÍ	INVESTITIČNÍ	NEINVESTITIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Aktiva celkem (Σ)	607 453		607 453	1 000	608 453	133 646
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	40 643		40 643	1 000	41 643	39 733
v tom: a) splatné na požádání	40 643		40 643	1 000	41 643	39 733
4 Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	346 012		346 012		346 012	42 320
b) ostatní pohledávky	346 012		346 012		346 012	42 320
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	205 798		205 798		205 798	51 593
11 Ostatní aktiva	15 000		15 000		15 000	

PASIVA	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	INVESTITIČNÍ	NEINVESTITIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)	607 453	1 000	608 453	133 646
3 Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	69 280		69 280	
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	69 280		69 280	
4 Ostatní pasiva	227 017		227 017	69 270
6 Rezervy (Σ)	666		666	104
b) na daně	666		666	104
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	296 963		296 963	69 374
8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	291 406		291 406	53 607
d) obdoba kapitálových fondů	283 163			53 607
e) obdoba oceňovacích rozdílů	-1 422			
f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	9 665			
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	291 406		291 406	53 607
9 Základní kapitál (Σ)		1 000	1 000	1 000
z toho: a) splacený základní kapitál		1 000	1 000	1 000
16 Zisk nebo ztráta za účetní období	19 084		19 084	9 665
v tom: a) přírůstek závazků	19 084		19 084	9 665
17 Vlastní kapitál		1 000	1 000	1 000
18 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	310 490		310 490	63 272



Sestaveno dne:	14.07.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	JUDr. Petr Krátký
Sestavil:	Michaela Zamazalová	zmocněnec statutárního orgánu	AVANT investiční společnost, a.s.

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	608 453	133 646

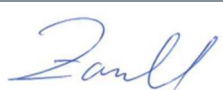

Sestaveno dne: 14.07.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr. Petr Krátký zmocněnec statutárního orgánu AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Michaela Zamazalová 	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	21 272		21 272	3 805
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	2 143		2 143	
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	2 164		2 164	
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	2 164		2 164	
5	Náklady na poplatky a provize	2 700		2 700	225
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6 378		6 378	7 926
9	Správní náklady (Σ)	2 996		2 996	1 737
	b) ostatní správní náklady	2 996		2 996	1 737
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	19 790		19 790	9 769
21	Daň z příjmu	706		706	104
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	19 084		19 084	9 665

Sestaveno dne: 14.07.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr. Petr Krátký zmocněnec statutárního orgánu AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Michaela Zamazalová 	



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.5.2021	1 000	0	0	0	0	0	0	1 000
Zůstatek k 31.12.2021	1 000	0	0	0	0	0	0	1 000

Zůstatek k 1.1.2022	1 000	0	0	0	0	0	0	1 000
Zůstatek k 31.12.2022	1 000	0	0	0	0	0	0	1 000

Sestaveno dne:	14.07.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		JUDr. Petr Krátký zmocněnec statutárního orgánu AVANT investiční společnost, a.s.
Michaela Zamazalová		

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE



1. Přehled o změnách čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií

Za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.5.2021	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	9 665	9 665
Emise akcií	0	0	0	53 607	0	0	53 607
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2021	0	0	0	53 607	0	9 665	63 272

Zůstatek k 1.1.2022	0	0	0	53 607	0	9 665	63 272
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-1 422	-1 422
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	19 084	19 084
Emise akcií	0	0	0	229 556	0	0	229 556
Zůstatek k 31.12.2022	0	0	0	283 163	0	27 327	310 490

Sestaveno dne: 14.07.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr. Petr Krátký zmocněnec statutárního orgánu AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Michaela Zamazalová 	

Nad rámec své účetní závěrky Fond zveřejňuje Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, který doplňuje Přehled o změnách ve vlastním kapitálu v případech, kdy jsou emitované investiční akcie klasifikovány jako závazky. Bližší informace jsou uvedeny v bodech 4.12 a 8.9.

Vzhledem k tomu, že tyto závazky představují fondový kapitál investičního fondu, který je pro externího uživatele důležitým finančním ukazatelem, Fond se rozhodl tento přehled zařadit na počátek přílohy v účetní závěrce.

2. Obecné informace

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

Název Fondu:	Czech Development Fund SICAV, a.s.
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Den zápisu do obchodní rejstříku:	1.5.2021
IČO:	108 15 007
DIČ:	CZ10815007
Právní forma:	Akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Brně, oddíl B vložka 8534
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

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

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

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

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou zejména: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a zápůjček, s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účastí, z dividend a úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond Účast. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 21.5.2021 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 21.05.2021 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2022 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022:**Statutární orgán:**

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 01.05.2021
Při výkonu funkce zastupuje	JUDr. Petr Krátký	od 01.05.2021

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Ing. Juraj Černička	od 01.05.2021
-------------------	---------------------	---------------

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

3. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce, kromě vykazání závazků za držitelé investičních akcií tak, jak je popsáno v kapitole 4.12.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31.12.2022, za účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022 (dále též „účetní období“).

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

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

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

4. 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:

4.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

4.2. Finanční aktiva

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

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

4.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- některá Ostatní aktiva.

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

Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ obsahuje zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou nebo družstevní záložnou, včetně repo obchodů, zálohy na pořízení cenných papírů, pohledávky vzniklé z prodeje cenných papírů nevypořádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

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

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

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

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

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

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

4.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

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

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

4.3. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Fond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

4.4. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vyazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

4.5. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se zejména o:

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

Majetek a dluhy Fondu se oceňují reálnou hodnotou ke dni, k němuž se vypočítává hodnota Investiční akcie. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu (resp. jednotlivých majetkových hodnot) stanovuje:

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

Reálná hodnota Nemovitostí a Účasti v majetku Fondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním fondem, který je uzavřeným investičním fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty.

Více informací je uvedeno v odstavci 14 Reálná hodnota.

4.6. Vzájemná zúčtování

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být vynutitelný v rámci běžného podnikání, ale i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku Fondu nebo protistrany.

4.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

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

4.7.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

4.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

4.8. Zachycení operací v cizích měnách

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

4.9. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. 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 drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

4.10. Tvorba rezerv

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

Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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

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

4.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

4.12. Cenné papíry vydávané Fondem

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

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinavrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 283 odst.2 ZISIF
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává 6 druhů investičních akcií – Prioritní investiční akcie CZK (PIAC) a EUR (PIAE), Výkonnostní investiční akcie I (VIA I), Výkonnostní investiční akcie II (VIA II) a Dividendové investiční akcie CZK (DIAC) a EUR (DIAE). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIAC byl přidělen ISIN: CZ0008046471, investičním akciím PIAE byl přidělen ISIN CZ0008050408. Investičním akciím VIA I byl přidělen ISIN CZ0008046489, investičním akciím VIA II byl přidělen ISIN 0008046497 a investičním akciím DIAC byl přidělen ISIN CZ0008049095 a investičním akciím DIAE byl přidělen ISIN CZ0008050416.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informován o aktuální hodnotě investiční akcie
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej na účet Fondu,
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu,
- právo účastnit se valné hromady Fondu
- právo na valné hromadě hlasovat
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie

- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací,
- bezplatné poskytnutí Statutu a statutu Fondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. Investiční akci lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost Investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázaný v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“, kvůli čemuž dochází k odchylce od uspořádání a označování položek rozvahy definovaného prováděcím předpisem (VoÚBFI).

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK

5. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Československá obchodní banka (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 28.05.2021.

6. Změny účetních metod

V účetním období 2022 nedošlo ke změnám účetních metod.

7. 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 nebo čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

8. Významné položky v rozvaze

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	41 643	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	346 012	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	205 798	0
Ostatní aktiva	0	0	0	15 000	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	608 453	0
Pasiva					
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	69 280	0
Ostatní pasiva	0	0	0	227 017	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	310 490	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	606 787	0

8.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na běžných účtech	41 643	39 733
Celkem	41 643	39 733

Zůstatky na bankovních účtech se skládají ze zůstatku z investiční části jmění fondu ve výši 40 643 tis. Kč a neinvestiční části fondu ve výši 1 000 tis. Kč. Investiční zůstatek je tvořen z účtu vedeného v CZK ve výši 40 620 tis. Kč a účtu vedeného v EUR ve výši 23 tis. Kč.

8.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	346 012	42 320
Splatné od 1 roku do 5 let	346 012	42 320
Celkem	346 012	42 320

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí 346 012 (jistina 331 389 tis. Kč + úroky 14 623 tis. Kč) (rok 2021: jistina 41 148 tis. Kč + úroky 1 172 tis. Kč).

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

8.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2022

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota celkem
30.06.2021	Rezidence spojovací s.r.o.	100 %	43 667	1 591	45 258
27.04.2022	Green Resort Kunětická hora s.r.o.	100 %	31 479	1 792	33 271
24.08.2022	Green Mladá Boleslav s.r.o.	85 %	56 600	-7 337	49 263
22.12.2022	City Life Olomouc s.r.o.	70 %	60 096	17 910	78 006

K 31. 12. 2021

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota celkem
30. 06. 2021	Rezidence Spojovací s.r.o.	100 %	43 667	7 926	51 593

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou dále specifikovány v kapitole Vztahy se spřízněnými osobami.

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

8.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 5. 2021	0	0
Pořízení	43 667	0
Zisk/ztráta z přecenění	7 926	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	51 593	0
Pořízení	148 175	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	12 090	0
Zisk/ztráta z přecenění	6 030	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	205 798	0

8.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	2022	2021
Ostatní	15 000	0
Celkem	15 000	0

Položka ostatní představuje pohledávku z upsání dluhopisů v celkové výši 15 000 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč).

8.6. Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2022	2021
Emitované dluhové cenné papíry	69 280	0
Celkem	69 280	0

Hodnota závazků z dluhových cenných papírů ke konci sledovaného období činí 69 280 tis. Kč (jistina 67 500 tis. Kč + úroky 2 164 tis. Kč). Ve sledovaném období je evidován oceňovací rozdíl na reálnou hodnotu ve výši – 384 tis. Kč. Dluhové cenné papíry jsou před svou splatností.

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

8.6.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků z dluhových cenných papírů a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k začátku období	0	0
Reálná hodnota k začátku období	0	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	69 664	0
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	-384	
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-384	
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	69 664	0
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	-384	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-384	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	69 280	0

8.7. Ostatní pasiva

tis. Kč	2022	2021
Závazky vůči dodavatelům	1 055	159
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	142 619	23 807
Dohadné položky pasivní	646	274
Ostatní	82 697	45 030
Celkem	227 017	69 270

Fond ve sledovaném období eviduje v dohadných položkách dohady na audit ve výši 375 tis. Kč, dohad na obhospodařování Fondu 149 tis. Kč, dohad na služby depozitáře 67 tis. Kč, dohad na poplatek za úpis 29 tis. Kč, dohad na zprostředkování prodeje 10 tis. Kč, odměnu investičnímu zprostředkovateli 16 tis. Kč. Ostatní pasiva tvoří závazky z postoupených pohledávek v celkové výši 81 275 tis. Kč a dohad na nevydané akcie 1 422 tis. Kč

Závazky vůči akcionářům v celkové výši 142 619 tis. Kč plynou z nevydaných akcií.

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

8.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k začátku období	69 270	0
Reálná hodnota k začátku období	69 270	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	809 206	186 338
Odúčtování finančních závazků z toho:	651 459	117 068
- Splatná hodnota závazku	651 459	117 068
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	227 017	69 270
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	227 017	69 270

8.8. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2022	2021
Rezerva na daně	666	104
Celkem	666	104

Ve sledovaném období Fond vytvořil rezervu na daň z příjmu ve výši 705 tis. Kč. Na uhrazených zálohách na DPPO fond eviduje částku 39 tis. Kč.

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. květnu 2021	0	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	0	104	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	0	104	0	0	0
Snížení	0	104	0	0	0
Zvýšení	0	666	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	666	0	0	0

8.9. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Součástí hodnoty Čistých aktiv je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Fondu.

8.9.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 283 163 tis. Kč.

Ks	2022	2021
Počet investičních akcií VIA na začátku období	20 000 000	0
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	20 000 000
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	20 000 000	20 000 000
Počet investičních akcií PIA na začátku období	33 341 394	0
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	216 857 171	33 341 394
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	0	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	250 198 565	33 341 394

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

8.9.2. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2022	0	0	0	0	0
Snížení	0	-1 422	0	0	0
Zvýšení	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	-1 422	0	0	0

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena dohadnou položkou na nevydané cenné papíry.

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

8.9.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2022	2021
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k začátku období	0	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	9 665	0
Celkem k 31.12.	9 665	0

Fond v běžném účetním období 2022 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 19 084 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet Obdoba nerozdělených zisků Fondu z minulých účetních období v plné výši. Výsledek hospodaření účetního období roku 2021 byl v plné výši převeden na Obdobu nerozdělených zisků z minulých účetních let v rámci položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií v plném výši.

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

8.10. Základní kapitál

K 31. 12. 2022 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 1 000 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 1 000 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 000 000 Kč. Jedná se o položku vztahující se k neinvestiční části jmění fondu.

9. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

9.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	21 272	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	5 994	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-16	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	27 250	0
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-2 164	0
Zisk nebo ztráta z přecenění dluhopisů	0	0	0	384	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-1 780	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	25 470	0

9.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z úroků	21 272	3 805
z úvěrů a zápůjček	18 281	3 805
z dluhových cenných papírů	2 143	0
Ostatní	848	0
Náklady na úroky	2 164	0
z dluhových cenných papírů	2 164	0
Čistý úrokový výnos	19 108	3 805

Ostatní výnosy z úroků představují úroky z běžných účtů.

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

9.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2022	2021
Náklady na poplatky a provize	-2 700	-225
za zprostředkovatelskou činnost	-2 128	-102
ostatní	-572	-123
Celkem	-2 700	-225

Náklady za zprostředkovatelskou činnost tvoří náklady na provize za zprostředkování obchodníkovi s cennými papíry ve výši 1 064 tis. Kč a provize za zprostředkování náležitosti obhospodařovateli ve výši 1 064 tis. Kč. Ostatní náklady tvoří bankovní poplatky ve výši 16 tis. Kč a odměna za upsání investičních akcií ve výši 556 tis. Kč.

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

9.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2022	2021
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	6 030	7 926
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	384	0
Kurzové rozdíly	-36	0
Celkem	6 378	7 926

Fond ve sledovaném období vykazuje nerealizované přecenění obchodních podílů na reálnou hodnotu dle znaleckého posudku v čisté hodnotě v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací v celkové výši 6 030 tis. Kč. Ve stejné položce pak dále vykazuje i nerealizované přecenění dluhopisů ve výši 384 tis. Kč a nerealizované kurzové rozdíly ve výši – 36 tis. Kč.

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje vykázané zisky nebo ztráty spojené s finančními nástroji:

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	5 994	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	6 030	0
Pohledávky za bankami	-36	0
Finanční pasiva	384	0
Závazky z dluhových cenných papírů	384	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	6 378	0

Správní náklady

tis. Kč	2022	2021
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	383	327
- náklady na povinný audit účetní závěrky	383	327
Právní a notářské služby	9	220
Odměna za výkon funkce	1 424	735
Služby depozitáře	665	381
Ostatní správní náklady	515	74
Celkem	2 996	1 737

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní správní náklady ve výši 515 tis. Kč, které tvoří poplatek za znalecké posudky 351 tis. Kč, poplatky za zprostředkování obchodu 70 tis. Kč, poplatky za úschovu CP 74 tis. Kč, poplatky za přidělení LEI 1 tis. Kč, poplatek za přidělení ISIN 8 tis. Kč, poplatky za ocenění 9 tis. Kč a poplatky za kurýrní služby 2 tis. Kč.

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

9.5. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	19 790	9 769
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-27 436	-7 926
Daňově neodčitelné náklady	-21 757	243
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	14 111	2 086
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	14 111	2 086
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	705	104

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 705 tis. Kč. Vytvořená rezerva ve výši 705 tis. Kč je kompenzována o zaplacené zálohy v celkové výši 39 tis. Kč a vykázána v rozvaze v bodě 6 b v celkové výši 666 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje náklady a výnosy na daně z příjmů:

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	104	0	0	104
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	0	-104	0	-104
Tvorba rezervy na daň z příjmů v účetním období	601	104	0	705
Zůstatek k 31. prosinci 2022	705	0	0	705

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

9.6. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond nevykazoval k 31. 12. 2022 ani 31. 12. 2021 odložený daňový závazek.

10. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2022	2021
Hodnoty předané k obhospodařování	608 453	133 646
Celkem	608 453	133 646

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

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

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

13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

13.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž dva členy jsou voleny na společný návrh všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva Investiční

společnosti. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

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

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

13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	41 643	6,84 %
Běžné účty		Celkem	41 643	6,84 %
Obchodní podíly	tržní	Rezidence Spojovací s.r.o.	45 258	7,44 %
Obchodní podíly	tržní	Green Resort Kunětická hora s.r.o.	33 271	5,47 %
Obchodní podíly	tržní	Green Mladá Boleslav, s.r.o.	49 263	8,10 %
Obchodní podíly	tržní	City Life Olomouc s.r.o.	78 006	12,82 %
Obchodní podíly		Celkem	205 798	33,82 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rezidence Spojovací s.r.o.	53 982	8,87 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Green Resort Kunětická hora s.r.o.	22 747	3,74 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Green Mladá Boleslav, s.r.o.	177 087	29,10 %
Úvěry	kreditní, úrokové	City Life Olomouc s.r.o.	92 196	15,15 %
Úvěry		Celkem	346 012	56,87 %
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní	ostatní aktiva	15 000	2,47 %
Celkový součet			608 453	100,00 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž

koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

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

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

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu. Fond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	205 798 * 15 %	30 870	
úrokové riziko úvěrů	346 012 * 1 %	3 460	

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu ceny směrem dolů

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

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	9	0	69 280	0	69 280
Ostatní pasiva	0	227 017	0	0	227 017
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	310 490	0	310 490
Celkem k 31. prosinci		227 017	379 770	0	606 787

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

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

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Fondu.

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	346 012	0	41 643	0	387 655
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	346 012	0	41 643	0	387 655

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

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

13.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Fond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

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

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	41 620	23	41 643
Pohledávky za nebankovními subjekty	346 012	0	346 012
Účasti s rozhodujícím vlivem	205 798	0	205 798
Ostatní aktiva	15 000	0	15 000
Celkem k 31. prosinci	608 430	23	608 453

Následující tabulka zobrazuje finanční pasiva Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	69 280	0	69 280
Ostatní pasiva	227 017	0	227 017
Rezervy	666	0	666
Vlastní kapitál	1 000	0	1 000
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	310 490	0	310 490
Celkem k 31. prosinci	608 453	0	608 453

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

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

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	24,115	2 %	0	-2 %	0
Celkem k 31. prosinci			0		0

13.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

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

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

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

13.3.10. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem soudních sporů.

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

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

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

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

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

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

13.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

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

14. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

14.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2022.

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	41 643	41 643
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	346 012	346 012
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	205 798	205 798
Ostatní aktiva	0	0	15 000	15 000
Celkem k 31. prosinci	0	0	608 453	608 453
Závazky				
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	69 280	69 280
Rezerva	0	0	666	666
Ostatní pasiva	0	0	227 017	227 017
Celkem k 31. prosinci	0	0	296 963	296 963

Rok 2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	39 733	39 733
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	42 320	42 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	51 593	51 593
Celkem k 31. prosinci	0	0	133 646	133 646
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	69 270	69 270
Celkem k 31. prosinci	0	0	69 270	69 270

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

V průběhu let 2021 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům.

14.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	41 620	DFC Model	PRIBOR, IRS CZ
Pohledávky za bankami EUR	23	DFC Model	Euribor, IRS EUR
Pohledávky za nebankovními subjekty	346 012	DCF Model	ARAD
Účasti s rozhodujícím vlivem	205 798	Výnosová metoda	Finanční výkazy
Ostatní aktiva	15 000	DCF Model	PRIBOR
Závazky			
Závazky z dluhových cenných papírů	69 280	DCF Model	PRIBOR, IRS CZ
Ostatní pasiva	227 017	DCF Model	PRIBOR

14.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

14.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

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

Porovnávací způsob

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

14.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

Výnosovým způsobem

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

Substančním způsobem

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

Nákladovým způsobem

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

Likvidační hodnotou

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

14.3.3. Ocenění cenných papírů

výnosovým způsobem

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

14.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

14.3.5. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

14.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních úplného výsledku	Nákupy/V znik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	39 733	0	0	440 283	0	0	438 373	0	41 643
Pohledávky za nebankovními subjekty	42 320	0	0	570 908	0	0	267 216	0	346 012
Účasti s rozhodujícím vlivem	51 593	6 030	0	178 175	0	0	30 000	0	205 798
Ostatní aktiva	0	0	0	15 000	0	0	0	0	15 000
Celkem aktiva	133 646	6 030	0	1 204 366	0	0	735 589	0	608 453
Závazky									
Závazky z dluhových cenných papírů	0	-384	0	69 664	0	0	0	0	69 280
Ostatní pasiva	69 270	0	0	810 570	0	229 498	423 325	0	227 017
Celkem závazky	69 270	-384	0	880 234	0	229 498	423 325	0	296 297

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2021 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.5.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	0	0	0	101 771	0	0	62 038	0	39 733
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	65 610	0	0	23 290	0	42 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	7 926	0	43 667	0	0	0	0	51 593
Celkem aktiva	0	7 926	0	211 048	0	0	85 328	0	133 646
Závazky									
Ostatní pasiva	0	0	0	186 338	0	53 607	170 675	0	69 270
Celkem závazky	0	0	0	186 338	0	53 607	170 675	0	69 270

15. Transakce se spřízněnými osobami

15.1. Osoby ovládané

Fond eviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	Rezidence Spojovací s.r.o.	Obchodní firma:	Green Resort Kunětická hora s.r.o.
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl	Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Správa vlastního majetku. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a v rámci tohoto předmětu podnikání tyto obory činnosti: - Zprostředkování obchodu a služeb, - Velkoobchod a maloobchod, - Ubytovací služby, - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, - Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling, - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, - Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
Výše zapisovaného základní kapitálu:	30 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	10 597 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	16 305 tis. Kč
Obchodní firma:	City Life Olomouc s.r.o.	Obchodní firma:	Green Mladá Boleslav, s.r.o.

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Způsob ovládnání:	70 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	85 % přímý podíl ovládané osoby
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Správa vlastního majetku. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.	Předmět podnikání:	Správa vlastního majetku. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Výše zapisovaného základní kapitálu:	20 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	320 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	36 802 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	55 952 tis. Kč

Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty pohledávek a závazků vůči osobám s podstatným nebo rozhodujícím vlivem:

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	42 320	570 908	267 216	346 012
naběhlé úroky	1 172	19 610	6 159	14 623
Celkem aktiva	42 320	570 908	267 216	346 012

15.2. Osoby ovládající

Osoby ovládající

Název: **DRFG a.s.**
 IČO: 282 64 720
 Sídlo: Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **David Rusňák**
 Dat. nar.: 8.9.1978
 Bytem: Honzova 448/21, Pisárky, 603 00 Brno
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 49,88 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **Roman Řezníček**
 Dat. nar.: 13.7.1877
 Bytem: č.p. 207, 687 33 Drslavice;
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 24,94 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **JUDr. Pavel Fráňa**
 Dat. nar.: 8.2.1970
 Bytem: U komárova 652, 252 43 Průhonice
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 24,94 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Pasiva				
Ostatní pasiva	44 972	450 577	414 273	81 276
Celkem pasiva	44 972	450 577	414 273	81 276

Ve sledovaném účetním období vznikly Fondu závazky vůči osobě ovládající z titulu postoupených pohledávek v celkové výši 81 276 tis. Kč vykazované jako ostatní pasiva.

16. Významné události po datu účetní závěrky

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

Sestaveno dne: 14.7.2023



.....

JUDr. Petr Krátký

Pověřený zmocněnec

AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

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

Ovládaná osoba:	Czech Development Fund SICAV, a.s.
IČO:	108 15 007
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno

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

Název: **DRFG a.s.**
 IČO: 282 64 720
 Sídlo: Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **David Rusňák**
 Dat. nar.: 8.9.1978
 Bytem: Honzova 448/21, Pisárky, 603 00 Brno
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 49,88 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **Roman Řezníček**
 Dat. nar.: 13.7.1877
 Bytem: č.p. 207, 687 33 Drslavice;
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 24,94 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **JUDr. Pavel Fráňa**
 Dat. nar.: 8.2.1970
 Bytem: U komárova 652, 252 43 Průhonice
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 24,94 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Ve skupině DRFG

Název společnosti	IČO	Sídlo
A PLUS a.s.	262 36 419	Česká 154/12, Brno-město, 602 00 Brno
ASSETIO Solution, a.s.	079 11 408	Trnitá 500/9, 602 00 Brno
ASSETIO Services, s.r.o.	082 04 039	Trnitá 500/9, 602 00 Brno
BAS Poland sp. z o.o.	0000795412	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
BOL Poland sp. z o.o.	0000796694	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
BOK Poland sp. z o.o.	0000796930	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
BUL Poland sp. z o.o.	0000797124	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
BOP Poland sp. z o.o.	0000800255	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
City Life Olomouc s.r.o.	099 79 832	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
City Life Olomouc Alfa s.r.o.	140 99 241	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
City Life Olomouc Beta s.r.o.	140 99 349	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
CLEAR investment s.r.o.	039 51 472	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Compass Consulting Service a.s. v likvidaci	282 63 774	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Development Fund SICAV, a.s.	108 15 007	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Green Energy s.r.o.	097 03 667	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Green Energy 1 s.r.o.	097 73 401	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Green Energy 2 s.r.o.	097 83 857	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Green Energy 3 s.r.o.	097 83 920	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Green Energy 4 s.r.o.	097 83 989	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Green Energy 5 s.r.o.	097 84 047	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Home Capital, a.s.	085 05 811	nám. Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Czech Sun Energy 1 s.r.o.	086 29 285	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Sun Energy 2 s.r.o.	086 29 315	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Czech Sun Energy 3 s.r.o.	086 29 340	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Dimiat sp. z o.o.	0000870137	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
DRFG a.s.	282 64 720	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	143 41 859	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	178 07 794	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Development s.r.o.	141 00 495	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG ENERGY s.r.o.	031 07 108	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Finance s.r.o.	035 30 060	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG inkasní s.r.o.	069 69 097	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Invest I. s.r.o.	293 61 257	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Invest III. s.r.o.	041 76 316	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Invest IV. a.s.	060 38 697	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Invest V. a.s.	087 98 770	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Invest Management a.s.	070 30 045	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG POLSKA Sp. z o.o.	0000861021	ul. Plac Trzech Krzyzy, nr 10/14, lok. M Warszawa, kod 00-499, Poland
DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.	119 68 478	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	070 29 993	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Management a.s.	052 07 088	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	087 97 617	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project II. s.r.o.	087 97 650	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.	099 77 490	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project VII. s.r.o.	099 77 589	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.	099 78 381	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.	099 79 212	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project X. s.r.o.	099 79 255	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.	099 79 280	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno

DRFG Real Estate Project XII. s.r.o.	099 79 816	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XIV. s.r.o.	099 79 875	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.	099 79 913	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.	099 79 930	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.	099 79 964	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.	099 79 981	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.	099 79 999	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 1 s.r.o.	140 99 161	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 4 s.r.o.	140 99 560	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 5 s.r.o.	140 99 918	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 6 s.r.o.	141 00 002	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 7 s.r.o.	141 00 045	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 8 s.r.o.	141 00 151	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 9 s.r.o.	141 00 193	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 10 s.r.o.	141 00 410	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 11 s.r.o.	141 00 461	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 12 s.r.o.	140 96 226	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 13 s.r.o.	140 96 366	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 14 s.r.o.	140 96 471	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 15 s.r.o.	140 96 749	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 16 s.r.o.	140 96 927	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 17 s.r.o.	140 97 001	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 18 s.r.o.	140 97 125	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 19 s.r.o.	140 97 222	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 20 s.r.o.	140 97 427	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 21 s.r.o.	140 97 575	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 22 s.r.o.	140 97 699	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 23 s.r.o.	140 98 776	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 24 s.r.o.	140 98 946	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Paráda Hodonín s.r.o. (dříve DRFG RE Project 25 s.r.o.)	140 99 071	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project ALFA s.r.o.	047 44 756	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project DELTA s.r.o.	047 44 772	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project Éta s.r.o.	018 62 464	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project Ióta. s.r.o.	018 62 383	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project Théta s.r.o.	018 62 588	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate s.r.o.	037 68 775	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Telco Financial Management a.s.	070 29 969	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
EFEKTA investiční zprostředkovatel s.r.o.	241 33 833	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
EFEKTA-IZ s.r.o.	060 84 672	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
EG - LOKAS s.r.o.	171 48 251	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
ERN-e.com, a.s.	061 03 243	Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1
Finest Invest a.s.	043 53 862	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Finnology s.r.o.	050 75 653	Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1
Focus Mall Most s.r.o.	275 62 123	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Frontier Estates Polska Management SBU Wroclaw Sp. z o.o.	0000892706	ul. Chmielna, nr19, 00-021 Warszawa, Poland
Green Energy Resources s.r.o.	097 81 897	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Green Energy Resources 1 s.r.o.	086 29 099	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Green Energy Resources 2 s.r.o.	086 29 196	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Green Mladá Boleslav, s.r.o.	099 79 891	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Green Resort Kunětická hora s.r.o.	018 62 481	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
HypoPortal s.r.o.	050 44 308	Trnitá 500/9, 602 00 Brno
Chytrý Honza a.s.	290 48 770	Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1
IBU Poland sp. z o.o.	0000744805	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
Incodile sp. z o.o.	0000974139	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.	52 950 697	Palisády 55, Bratislava 811 06
InvestPortal s.r.o.	053 82 807	Trnitá 500/9, 602 00 Brno

kari time a.s.	071 02 461	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
KonsolidacePortal s.r.o.	072 07 964	Trnitá 500/9, 602 00 Brno
MOP Poland sp. z o.o.	0000758136	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
Nadace DRFG	050 12 571	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Nage, s.r.o.	033 57 988	Vinohradská 2828/151, Žižkov 130 00 Praha 3
ONE Investment s.r.o.	078 18 009	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Oxygen Advisory s.r.o.	020 10 895	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Peak Media s.r.o.	057 29 530	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
PROFORZA finance, a.s.	036 41 562	Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava
PROFORZA consulting, s.r.o.	046 65 201	Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava
PROFORZA education, s.r.o.	046 60 064	Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava
RAISEUP s.r.o.	068 65 968	Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno
Real Estate Facility Management s.r.o.	043 40 507	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
RESIDENTIAL INVEST s.r.o.	042 35 835	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Retail Park OSMO, s.r.o. (dříve DRFG Real Estate Project IV. s.r.o.)	087 97 854	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Rezidence Lannova s.r.o.	059 21 694	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Rezidence Spojovací s.r.o.	087 97 757	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
ROYAL VISION s.r.o.	283 22 584	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
RV Corporate Support s.r.o.	293 52 291	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
TYNO PARK II. s.r.o.	140 79 526	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno

Ve skupině DRFG Telco

Název společnosti	IČO	Sídlo
ARBOR, spol.s r.o.,něm.ARBOR GmbH	446 99 158	č.p. 148, 251 01 Nupaky
Backbone s.r.o.	259 43 693	č.p. 148, 251 01 Nupaky
Backbone Germany GmbH	HRB 244151	Rupert-Mayer-Str. 44 Gebäude 6407, 81379 München, Deutschland
DRFG TELCO s.r.o.	031 05 849	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Telco 5G a.s.	071 02 470	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Telco Bond 5G a.s.	073 38 384	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	106 61 689	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
EnKom AG	CHE-113.940.462	Schellenrainstrasse 13, 6210 Sursee, Switzerland
FibreNet, s.r.o.	367 47 572	Topolnická cesta 189, Trhová Hradská 930 13, Slovakia
Lukromtel, s.r.o.	360 57 258	Československej armady 198/31, Kremnica 967 01, Slovakia
Suntel Czech, s.r.o.	607 53 447	Březnická 5602, 760 01 Zlín
Suntel Germany GmbH	HRB 220431	Rupert-Mayer-Str. 44, 6407 Building, DE-81379 München, Deutschland
Suntel Group a.s.	066 51 062	Březnická 5602, 760 01 Zlín
Suntel Slovakia s.r.o.	437 69 292	Mojmírova 8, 040 04 Košice, Slovakia
SUNTEL suisse GmbH	CHE-261.442.003	Bahnhofstrasse 10, 8712 Stäfa, Switzerland
Suntel Switzerland AG	CHE-140.141.831	Bahnhofstrasse 10, 8712 Stäfa, Switzerland
TeleDat komunikačné systémy s.r.o.	315 96 134	Sládkovičova 20, Bánská Bystrica 974 05

Mimo skupinu DRFG nebo skupinu DRFG Telco

Název společnosti	IČO	Sídlo
Bio Produkt z Podchřibí s.r.o.	293 11 934	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Assets a.s.	118 96 272	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
EFEKTA investiční společnost a.s.	119 01 110	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.	607 17 068	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Farma Labuty s.r.o.	045 10 801	č.p. 30, 696 48 Labuty
Farma Podchřibí s.r.o.	017 64 675	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Kostelany 157 s.r.o.	043 49 288	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Vega Art s.r.o.	038 87 057	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Vega Capital a.s.	074 44 648	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Vega Capital I. s.r.o.	092 07 694	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Vega Capital II. s.r.o.	092 08 101	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Vega Capital B.V.	858036812	Nicolaas Witsenkade 39,1017ZV Amsterdam
Vega Shot s.r.o.	140 04 186	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
ELF Invest a.s.	066 51 119	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
ELF Invest Beta s.r.o.	091 97 281	Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8
PJF Invest s.r.o.	041 43 795	Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8
PJF Invest Beta s.r.o.	091 92 379	Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8
KUBADAM s.r.o.	047 90 391	Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8
DRFG Real Estate Project lóta. s.r.o.	018 62 383	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project EPSILON s.r.o.	047 44 799	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project Éta s.r.o.	018 62 464	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	087 97 617	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	087 97 927	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.	099 79 212	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.	099 79 964	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 4 s.r.o.	140 99 560	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
DRFG RE Project 7 s.r.o.	141 00 045	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Incudine sp. z o.o.	0000974139	Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland
Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.	52 950 697	Eurovea Central 1, Pribinova 4 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
PDC Industrial Center 153 sp. z o.o.	0000850222	ul. Plac Europejski, nr 1, 00-844 Warszawa, Poland
PDC Industrial Center 184 sp. z o.o.	0000895233	ul- Grzybowska, nr 2, 00-131 Warszawa, Poland

c) Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu

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)

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

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
City Olomouc s.r.o.	Life Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	22.12.2022	úvěr	úrok
City Olomouc s.r.o.	Life Dodatek ke smlouvě o postoupení pohledávek	22.12.2022	pohledávka	peníze
City Olomouc s.r.o.	Life Dohoda o započtení pohledávek	22.12.2022		
City Olomouc s.r.o.	Life Dohoda o započtení pohledávek	22.12.2022		
City Olomouc s.r.o.	Life Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	22.12.2022	Příplatek mimo ZK	-
City Olomouc s.r.o., DRFG Estate s.r.o.	Life Smlouva o postoupení pohledávky	22.12.2022	Pohledávka	peníze
DRFG Estate s.r.o.	Real Rámcová smlouva o převodu podílu	22.12.2022	Podíl	peníze
City Olomouc s.r.o.	Life Smlouva o úvěru č. 1	22.12.2022	úvěr	úrok
City Olomouc s.r.o.	Life Dohoda o započtení pohledávek	22.12.2022		
DRFG Estate s.r.o., DRFG Estate Project Kappa s.r.o.	Real Smlouva o postoupení pohledávky	27.4.2022	pohledávka	peníze
DRFG Estate s.r.o.	Real Smlouva o převodu podílu	27.4.2022	podíl	peníze
DRFG Estate s.r.o., Green Resort Kunětická Hora s.r.o.	Real Smlouva o postoupení pohledávky	10.6.2022	pohledávka	peníze
DRFG Estate s.r.o., Rezidence Spojovací s.r.o.	Real Smlouva o postoupení pohledávky	14.6.2022	pohledávka	peníze
DRFG Estate s.r.o.	Real Dohoda o započtení pohledávky	24.8.2022		
DRFG Estate s.r.o., DRFG Estate Project XV, s.r.o.	Real Smlouva o postoupení pohledávky	18.11.2022	Pohledávka	peníze
DRFG Estate s.r.o.	Real Dodatek ke smlouvě o postoupení pohledávky	22.12.2022		
DRFG Estate s.r.o.	Real Dohoda o započtení pohledávek	28.12.2022		

DRFG Real Estate s.r.o.	Real	Rámcová smlouva o převodu podílu	18.8.2022	podíl	peníze
DRFG Real Estate s.r.o., DRFG Real Estate Project XV, s.r.o.	Real	Smlouva o postoupení pohledávky	24.8.2022	pohledávka	peníze
DRFG Real Estate s.r.o.	Real	Smlouva o úplatné převodu podílu	24.8.2022	podíl	peníze
DRFG Real Estate Project XV, S.r.o.	Real	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 2208252811	25.8.2022	úvěr	úrok
DRFG Real Estate Project XV, S.r.o.	Real	Smlouva o úvěru č. 220825811	25.8.2022	úvěr	úrok
DRFG Real Estate s.r.o., DRFG Real Estate Project XV, s.r.o.	Real	Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávky	4.10.2022	pohledávka	peníze
DRFG Real Estate Project XV, S.r.o.	Real	Dohoda ohledně úhrady pohledávek	4.10.2022		
DRFG Real Estate Project XV, S.r.o., DRFG Real Estate s.r.o.	Real	Smlouva o postoupení pohledávky	4.10.2022	pohledávka	peníze
DRFG Real Estate Project XV, S.r.o.	Real	Smlouva o úvěru č. 2210052811	5.10.2022	úvěr	úrok
DRFG Real Estate Project XV, S.r.o.	Real	Smlouva o úvěru č. 2211192811	19.11.2022	úvěr	úrok
DRFG Real Estate Project Kappa s.r.o.	Real	Smlouva o úvěru č. 2204282811	28.4.2022	Úvěr	úrok
DRFG Real Estate Project Kappa s.r.o.	Real	Smlouva o úvěru č. 2206112811	11.06.2022	Úvěr	úrok
Green Resort Kunětická hora s.r.o.	Resort	Dohoda ohledně úhrady pohledávky	13.9.2022		
Green Resort Kunětická hora s.r.o.	Resort	Dohoda ohledně úhrady pohledávky	13.9.2022		
DRFG Real Estate s.r.o., Green Resort Kunětická hora s.r.o.	Real	Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávky	19.9.2022		
DRFG Real Estate s.r.o., Green Resort Kunětická hora s.r.o.	Real	Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávky	19.9.2022		
Rezidence Spojovací s.r.o.	Real	Smlouva o úvěru č. 2206152811	15.6.2022	Úvěr	úrok

f) **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: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 31.3.2023

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	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	41 643	41 643
Podíl Rezidence spojovací s.r.o.	43 667	45 258
Podíl Green Resort Kunětická Hora s.r.o.	31 479	33 271
Podíl Green Mladá Boleslav s.r.o.	56 600	49 263
Podíl City Life Olomouc s.r.o.	60 096	78 006
Poskytnutý úvěr Rezidence spojovací s.r.o.	53 982	53 982
Poskytnutý úvěr Green Kunětická hora s.r.o.	22 748	22 748
Poskytnutý úvěr Green Mladá Boleslav s.r.o.	177 087	177 087
Poskytnutý úvěr City Life Olomouc s.r.o.	92 195	92 195