



Výroční zpráva fondu

FMP SICAV a.s.

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

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Fondu	6
a) Základní kapitál Fondu	6
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	8
a) Přehled investiční činnosti	8
b) Finanční přehled	8
c) Přehled portfolia	9
d) Přehled výsledků Fondu	10
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	10
f) Zdroje kapitálu	11
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).....	12
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	12
i) Dopady ruské invaze na Ukrajinu	12
3. Textová část Výroční zprávy	16
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).....	16
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	16
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	16
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	16
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	17
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	17
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	17
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	17
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	18
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	18
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	18
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	18

m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	18
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	18
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	19
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	19
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 20	20
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF).....	20
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	21
5.	Přílohy	22
6.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
7.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
8.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
9.	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	FMP SICAV a.s., IČO: 242 07 411, se sídlem Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1.1. 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

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.



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



1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	FMP SICAV a.s.
Sídlo	Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1
IČO	242 07 411
LEI	315700SZ07DB5COAX664
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 17839
Vznik Fondu	2. 5. 2022
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	631 852 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 300 tis. Kč
	(z toho 300 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 631 552 tis. Kč



b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	62.000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	62 000 ks v objemu 300 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	mohou být přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008049103
Počet akcií ke konci Účetního období	1 000 000ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	1 000 000 ks v objemu 1 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	61 938 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	61 938 000 ks v objemu 61 938 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem. Investičním cílem Fondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitých věcí, zejména do výrobních areálů.

Fond je svou investiční politikou růstovým investičním fondem, což znamená, že zpravidla nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Fondu Investorům, ale zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Fondu a projeví se zvýšením hodnoty investičních akcií.

Fond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

V průběhu Účetního období Fond dále nerozšiřoval své nemovitostní portfolio.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly nájem z pronajímaných nemovitostí.

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

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

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	656 435	-
Krátkodobá aktiva	58 386	300
Aktiva celkem	714 821	300

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	300
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	631 552	-
Dlouhodobé závazky	42 921	0
Krátkodobé závazky	40 348	0
Pasiva celkem	714 821	300

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	457 989	715 121	100,00 %	56,14 %
Peněžní prostředky	32 093	37 811	5,29 %	17,82 %
Dlouhodobý majetek	373 823	656 386	91,78 %	75,59 %
Poskytnuté úvěry	33 010	-	0,00 %	-100,00 %
Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období	19 063	20 924	2,93 %	9,76 %

Komentář k přehledu portfolia

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

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

Fond však drží ve svém portfoliu pohledávky vůči společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, které jsou k poslednímu dni běžného období oceněny v jejich reálné hodnotě na základě znalosti posledního vývoje insolvenčního řízení (konkurzu). Ocenění je tak zatíženo určitou nejistotou ohledně hodnoty pohledávky v době inkasa pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci. Reálná hodnota pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci je k poslednímu dni účetního období ve výši 34 060 tis. Kč vč. příslušenství. Detailnější údaje ohledně hodnoty pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci jsou uvedeny v bodech 7.3 a 7.7 Přílohy k účetní závěrce.

d) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z pronájmu	39 911	-
Výnosové úroky	5 585	-
Ostatní výnosy	1 363	-
Zisk/ztráta z prodeje majetku	1 367	-
Zisk/ztráta z přecenění	-4 136	-
Správní náklady	-3 821	-
Provozní náklady	-5 671	-
Nákladové úroky	-5 395	-
Ostatní náklady	-16 495	-
HV po zdanění	12 708	-

Komentář k přehledu výsledků

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	-	631 552	100,00 %
Ostatní jmění	318 599	300	-99,91 %
Pákový efekt	134 %	107 %	- 19,98 %
Nové investice	-	1 000	100,00 %
Ukončené investice	-	-	0,00 %
Čistý zisk	42 230	12 708	-69,91 %
Hodnota prioritní investiční akcie	-	1,0000	100,00 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie	-	10,1803	100,00 %

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 99,84 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií a z 0,16 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

f) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	300
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	631 552	-
Dlouhodobé závazky	42 921	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	40 348	-

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, 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. Fond však drží ve svém portfoliu pohledávky vůči společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, které jsou k poslednímu dni běžného období oceněny v jejich reálné hodnotě na základě znalosti posledního vývoje insolvenčního řízení (konkurzu). Ocenění je tak zatíženo určitou nejistotou ohledně hodnoty pohledávky v době inkasa pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci. Reálná hodnota pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci je k poslednímu dni účetního období ve výši 34 060 tis. Kč vč. příslušenství. Detailnější údaje ohledně hodnoty pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci jsou uvedeny v bodech 7.3 a 7.7 Přílohy k účetní závěrce.



- 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)



Veřejná výzva k úpisu prioritních investičních akcií byla zveřejněna 1.12.2022. Následovalo upisovací období, v rámci kterého se prioritní investiční akcie upisovaly za 1 Kč/ks.

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 potenciálních 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.

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 dodavatelsko-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 i po cca roce trvání konfliktu 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 významnou část investorů s těchto destinací.

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 mezikvartální 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 hypotečních 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.

Fond přijal úvěr ve výši 1.800 tis. EUR, který požil na restrukturalizaci úvěru Sberbank. Vzhledem k tomu, že je úvěr veden v EUR, není Fond postižen vysokými úrokovými sazbami v Kč. Fond eviduje deposit vč. příslušenství u Sberbank v nominální výši 40.554 tis. Kč, který by měl být vrácen do konce roku 2023 po skončení insolvenčního řízení (konkurz). Fond tak drží ve svém portfoliu pohledávky vůči společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, které jsou k poslednímu dni běžného období oceněny v jejich reálné hodnotě na základě znalosti posledního vývoje insolvenčního řízení (konkurzu). Ocenění je tak zatíženo určitou nejistotou ohledně hodnoty pohledávky v době inkasa pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci. Reálná hodnota pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci je k poslednímu dni účetního období ve výši 34 060 tis. Kč vč. příslušenství. Detailnější údaje ohledně hodnoty pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci jsou uvedeny v bodech 7.3 a 7.7 Přílohy k účetní závěrce.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

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 Fond.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitých věcí, především do výrobních a logistických areálů, případně i do administrativních budov a objektů pro bydlení.

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.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

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

Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přizpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů, apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z pronájmu nemovitostí.

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

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

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

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

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

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

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

Provozní rizika

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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



3. Textová část Výroční zprávy

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

Po skončení účetního období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Vymazáno:	Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek	20. 01. 2023
Zapsáno:	Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Vladimír Bezděk	21. 01. 2023

- 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. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

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. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. 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 nedržel 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	Tomáš Bortl
Další identifikační údaje	Datum narození: 4. 3. 1979 Bytem: Boloňská 602/5, 109 00 Praha 10
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Od 2.5.2022 do 19.6.2022
Před příchodem do AVANT IS pracoval na obdobné pozici v AMISTA IS. Dříve působil na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatebanka a.s. z investiční skupiny PENTA. Ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se hlavně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti Starteepo Group na pozici Business analytika a v České spořitelně na pozici Premier bankéře.	

Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora
Další identifikační údaje	Datum narození: 13.09.1994 Bytem: Za Dvorem 152, 280 02 Kolín
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	od 20.6.2022 do 31.12.2022
Před příchodem do AVANT IS pracoval ve společnosti PricewaterhouseCoopers na pozici daňového konzultanta v týmu M&A, kde se věnoval převážně daňovým due diligence, structuringu a mezinárodnímu zdanění. Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze v oboru Finance. Jeden semestr strávil na ekonomické univerzitě v polském Krakově.	

- 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	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Brno -Žabovřesky, Veverí 3163/111, PSČ 616 00
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.

V účetním období předcházejícím Účetní 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	840 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	240 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	348 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Opravy majetku	2 077 tis. Kč
Právní a notářské služby	733 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	2 045 tis. Kč
Mzdové náklady včetně odvodů	980 tis. Kč
Ostatní správní náklady	680 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 došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

S účinností od 5.8.2022 došlo k vydání statutu Fondu.

S účinností od 24.11.2022 došlo zejména k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- změna stanovení hodnoty investičních akcií z čtvrtletní na pololetní,
- aktuální hodnota Investiční akcie je zaokrouhlena u VIA na čtyři desetinná místa směrem dolů a u PIA na čtyři desetinná místa směrem nahoru,
- účinnost statutu je od 1.5.2022.

S účinností od 19.12.2022 došlo zejména k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- změna auditora na PKF APOGEO Audit Verifica, s.r.o.,
- Zhodnocení IA: v období od 1.1.2023 – 31.12.2024 se zhodnocení PIA navyšuje na 8,0 - 8,3 % p.a.,
- úprava distribučního mechanismu.

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

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

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

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

Pevná složka odměn	561 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, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

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

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

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	83 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	478 tis. Kč
Počet příjemců	73,5

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

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

Dne: 31.7.2023

Podpis:



.....



5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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



Příloha č. 1 – Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu FMP SICAV a.s. k 31. 12. 2022

PKF APOGEO Verifica, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Karlín, 186 00 Praha 8
č. oprávnění KA ČR 612

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu FMP SICAV a.s.

Se sídlem: Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1

Identifikační číslo: 242 07 411

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

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionáři fondu FMP SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu FMP SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022, podrozvahy k 31.12.2022, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu, přehledu o změnách v čistých aktivech a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31.12.2022, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti - významná (materiální) nejistota týkající se předpokladu ocenění reálnou hodnotou pohledávky s příslušenstvím vůči společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci

Upozorňujeme na body 7.3 a 7.7 přílohy účetní závěrky, které popisují způsob ocenění a jeho předpoklady, které mohou mít vliv na stanovení reálné hodnoty pohledávky Fondu vůči společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci. Jak je uvedeno v bodech 7.3 a 7.7 přílohy účetní závěrky, tyto události a podmínky spolu s dalšími záležitostmi popsanými v těchto bodech ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost Fondu pohledávku vymoci v jím předpokládané výši. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.



Jiné skutečnosti – předchozí auditor

Předchozím auditorem Fondu v minulém účetním období, tj. v období od 1.1.2021 do 31.12.2021 byla auditorská společnost PKF APOGEO Audit, s.r.o., ev. č. 451, která vydala ve své auditorské zprávě ze dne 1.8.2022 k auditu účetní závěrky sestavené za toto období výrok „bez výhrad“.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada.



Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 31. 07. 2023





Auditorská společnost:
PKF APOGEO Verifica, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Karlín, 186 00 Praha 8
č. oprávnění KA ČR 612



Odpovědný auditor:
Ing. Jan Tichý, DiS.
č. oprávnění KA ČR 2334



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)





Účetní závěrka Fondu

FMP SICAV a.s.

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

Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 5 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	- 6 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	- 7 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	- 8 -
1. Obecné informace.....	- 8 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	- 11 -
3. Důležité účetní metody.....	- 11 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu	- 11 -
3.2. Investiční dlouhodobý majetek.....	- 12 -
3.3. Finanční aktiva	- 13 -
3.3.1. Dluhová finanční aktiva	- 13 -
3.4. Finanční závazky	- 14 -
3.5. Peněžní prostředky	- 14 -
3.6. Leasing.....	- 14 -
3.7. Způsoby oceňování.....	- 14 -
3.8. Vzájemná zúčtování	- 15 -
3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 15 -
3.9.1. Úrokové náklady a výnosy	- 15 -
3.9.2. Výnosy z dividend.....	- 15 -
3.9.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 15 -
3.9.4. Náklady a výnosy z pokut a penále.....	- 15 -
3.10. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 16 -
3.11. Daň z příjmů	- 16 -
3.12. Tvorba rezerv	- 16 -
3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 16 -
3.14. Cenné papíry vydávané Fondem	- 17 -
4. Regulatorní požadavky.....	- 18 -
5. Změny účetních metod.....	- 19 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	- 24 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 25 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 25 -
7.2. Pokladna	- 25 -
7.3. Pohledávky za bankami	- 25 -
7.4. Pohledávky za nebankovními subjekty	- 26 -
7.5. Dlouhodobý hmotný majetek.....	- 27 -
7.6. Ostatní aktiva	- 27 -
7.7. Náklady a příjmy příštích období.....	- 28 -
7.8. Závazky vůči bankám	- 28 -
7.8.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám	- 29 -
7.9. Závazky za nebankovními subjekty	- 29 -
7.9.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty.....	- 30 -
7.10. Ostatní pasiva	- 31 -
7.11. Rezervy a opravné položky	- 31 -
7.12. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	- 32 -
7.12.1. Období rezervních fondů a ostatních fondů ze zisku	- 32 -
7.12.2. Obdoba kapitálových fondů.....	- 32 -
7.12.3. Obdoba oceňovacích rozdílů	- 32 -
7.12.4. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	- 33 -
7.13. Základní kapitál.....	- 33 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 34 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 34 -
8.2. Čistý úrokový výnos.....	- 35 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 35 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 35 -

8.5.	Ostatní provozní náklady a výnosy	- 36 -
8.6.	Správní náklady	- 36 -
8.7.	Splatná daň z příjmů	- 37 -
8.8.	Odložený daňový závazek/pohledávka	- 37 -
9.	Leasing	- 38 -
9.1.	Leasing z pohledu pronajímatele	- 38 -
10.	Výnosy podle geografického členění	- 39 -
11.	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 39 -
12.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 39 -
12.1.	Řízení rizik	- 39 -
12.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	- 40 -
12.1.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku fondu	- 40 -
12.1.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	- 40 -
12.1.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 41 -
12.1.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 42 -
12.1.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 42 -
12.1.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 42 -
12.1.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 42 -
12.1.7.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 43 -
12.1.8.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 44 -
12.1.9.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 44 -
12.1.10.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 45 -
12.1.11.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 45 -
12.1.12.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 45 -
12.1.13.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 45 -
12.1.14.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 45 -
12.1.15.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 45 -
12.1.16.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 46 -
12.1.17.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 46 -
12.1.18.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 46 -
12.1.19.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 46 -
12.1.20.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 46 -
12.1.21.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 47 -
12.1.22.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 47 -
12.1.23.	Ostatní identifikovaná rizika:	- 47 -
13.	Reálná hodnota	- 48 -
13.1.	Hierarchie reálných hodnot	- 49 -
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny	- 50 -
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	- 51 -
13.3.1.	Ocenění nemovitostí	- 51 -
13.3.2.	Ocenění poskytnutých úvěrů	- 51 -
13.3.3.	Ocenění přijatých úvěrů	- 51 -
13.3.4.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	- 52 -
14.	Transakce se spřízněnými osobami	- 53 -
14.1.	Osoby ovládané	- 53 -
14.2.	Osoby ovládající	- 53 -
14.3.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	- 53 -
15.	Významné události po datu účetní závěrky	- 54 -

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)	714 821		714 821	300	715 121	457 989
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank						908
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	37 511		37 511	300	37 811	31 185
	v tom: a) splatné na požádání	37 511		37 511	300	37 811	31 185
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)						33 010
	b) ostatní pohledávky						33 010
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	656 386		656 386		656 386	373 823
11	Ostatní aktiva	19 245		19 245		19 245	19 046
13	Náklady a příjmy příštích období	1 679		1 679		1 679	17

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)		714 821	300	715 121	457 989
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	45 667		45 667	89 332
	b) ostatní závazky	45 667		45 667	89 332
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	22 972		22 972	44 390
	b) ostatní závazky	22 972		22 972	44 390
4	Ostatní pasiva	14 630		14 630	3 483
6	Rezervy (Σ)				2 185
	b) na daně				2 185
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	83 269		83 269	139 390
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	618 844		618 844	0
	b) období rezervních fondů a ostatních fondů ze zisku	4 984			
	d) období kapitálových fondů	6 292			
	e) období oceňovacích rozdílů	183 677			
	f) období nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	423 891			
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	618 844		618 844	
9	Základní kapitál (Σ)		300	300	62 000
	z toho: a) splacený základní kapitál		300	300	62 000
11	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)				4 984
	c) ostatní fondy ze zisku				4 984
13	Kapitálové fondy				-56 408
14	Oceňovací rozdíly (Σ)				-1 203
	z toho: a) z majetku a závazků				-1 203
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období				266 996
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	12 708		12 708	42 230
	v tom: a) přírůstek závazků	12 708		12 708	
	b) přírůstek kapitálu				42 230
17	Vlastní kapitál		300	300	318 599
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	631 552		631 552	

Sestaveno dne:	31.07.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Jiří Vondráček	Ing. Vladimír Bezděk, M.A. AVANT investiční společnost, a. s.



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
		INVESTITIČNÍ	NEINVESTITIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	5 585		5 585	2
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	5 395		5 395	186
4	Výnosy z poplatků a provizí	859		859	399
5	Náklady na poplatky a provize	143		143	254
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-2 740		-2 740	25 719
7	Ostatní provozní výnosy	62 265		62 265	42 541
8	Ostatní provozní náklady	27 551		27 551	7 300
9	Správní náklady (Σ)	3 821		3 821	1 602
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)	980		980	949
	z toho: aa) mzdy a platy	776		776	744
	ab) sociální a zdravotní pojištění	204		204	205
	b) ostatní správní náklady	2 841		2 841	653
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku				12 316
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	29 059		29 059	47 003
21	Daň z příjmu	16 351		16 351	4 773
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	12 708		12 708	42 230

Sestaveno dne:	31.07.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Jiří Vondráček	Ing. Vladimír Bezděk, M.A. AVANT investiční společnost, a. s.

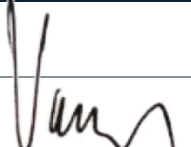

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

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 1.1.2021	62 000	0	0	4 984	-56 407	12 960	266 996	290 533
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-14 163	0	-14 163
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	42 230	42 230
Ostatní změny	0	0	0	0	-1	0	0	-1
Zůstatek k 31.12.2021	62 000	0	0	4 984	-56 408	-1 203	309 226	318 599

Zůstatek k 1.1.2022	62 000	0	0	4 984	-56 408	-1 203	309 226	318 599
Změny účetních metod	0	0	0	-4 984	-5 292	1 203	-309 226	-318 299
Snížení základního kapitálu	-61 700	0	0	0	61 700	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2022	300	0	0	0	0	0	0	300

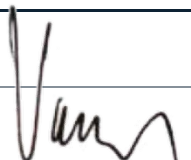
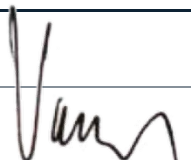

Sestaveno dne:		31.07.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Jiří Vondráček		Ing. Vladimír Bezděk, M.A. AVANT investiční společnost, a. s. 

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITČNÍCH 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 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0
Změny účetních metod	0	0	4 984	5 292	-1 141	423 891	433 026
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	184 818	0	184 818
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	12 708	12 708
Emise akcií	0	0	0	1 000	0	0	1 000
Zůstatek k 31.12.2022	0	0	4 984	6 292	183 677	436 599	631 552

Sestaveno dne:		31.07.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		Jiří Vondráček	Ing. Vladimír Bezděk, M.A. AVANT investiční společnost, a. s. 

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

FMP 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:	FMP SICAV a.s.
Sídlo:	Nový Svět 89/4, 118 00 Hradčany, 118 00 Praha 1
Den zápisu do obchodní rejstříku:	19 ledna 2012
IČO:	242 07 411
DIČ:	CZ24207411
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 17839
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 01. 05. 2022 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

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

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Fond bude investovat zejména do Účastí, zejména v Nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond Účast. Součástí strategie 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 01. 05. 2022 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 27.4.2022 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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



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 1.5.2022
Při výkonu funkce zastupoval	Mgr. Robert Robek	do 20.1.2023
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Vladimír Bezděk, M.A.	od 21.1.2023

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Vladimír Faber	od 1.5.2022
Člen dozorčí rady	Ing. Jiří Macháček	od 1.5.2022
Člen dozorčí rady	Simona Jakovcová	od 1.5.2022

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Změna obchodního názvu:

FMP Assets, a.s.	vymazáno 2. května 2022
FMP Assets investiční fond, a.s.	zapsáno 2. května 2022
	vymazáno 7. července 2022
FMP SICAV, a.s.	zapsáno 7. července 2022
	vymazáno 11. července 2022
FMP SICAV a.s.	zapsáno 11. července 2022

Předmět činnosti:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.	vymazáno 2. května 2022
Správa vlastního majetku	zapsáno 2. května 2022
	vymazáno 20. května 2022
Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.	zapsáno 20. května 2022



Změna statutárního orgánu:

Předseda představenstva	Ing. Vladimír Faber	vymazáno 2. května 2022
Místopředseda představenstva	Ing. Jiří Macháček	vymazáno 2. května 2022
Člen představenstva	Simona Jakovcová	vymazáno 2. května 2022
Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	zapsáno 2. května 2022

Způsob jednání:

Za společnost je oprávněn jednat každý člen představenstva samostatně. Podepisování za společnost se děje tak, že k napsané nebo vytištěné obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis některý z členů představenstva.

vymazáno 2. května 2022

Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti, jenž řídí činnost Společnosti a zastupuje Společnost. Je-li členem představenstva právnická osoba, zmocní bez zbytečného odkladu fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala.

zapsáno 2. května 2022

Změna dozorčí rady:

Člen dozorčí rady:	Ing. Pavel Smetana	vymazáno 2. května 2022
Předseda dozorčí rady:	Ing. Vladimír Faber	zapsáno 2. května 2022
Člen dozorčí rady:	Ing. Jiří Macháček	zapsáno 2. května 2022
Člen dozorčí rady:	Simona Jakovcová	zapsáno 2. května 2022

Základní kapitál:

62 000 000,- Kč, splaceno 100 %	vymazáno 7. července 2022
300 000,- Kč, splaceno 100 %	zapsáno 7. července 2022

Akcie:

6 200 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč	vymazáno 2. května 2022
6 200 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč převoditelnost omezena dle článku V. odst. 1 stanov	zapsáno 2. května 2022
6 200 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč převoditelnost omezena dle článku V. odst. 1 stanov	vymazáno 7. července 2022
62 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě zakladatelské akcie K převodu zakladatelských akcií je nezbytný předchozí písemný souhlas představenstva. není-li ve stanovách společnosti uvedeno jinak	zapsáno 7. července 2022

Ostatní skutečnosti:

Společnost nevytváří podfondy	zapsáno 7. července 2022
-------------------------------	--------------------------



2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce. Údaje srovnávacího období ve výkazech Fondu byly upraveny transformací z vyhlášky 500/2002 Sb. na údaje dle obsahového vymezení vyhlášky č. 501/2002 Sb.

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“). Minulé účetní období je za období od 1.1.2021 do 31.12.2021.

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 ke dni sestavení účetní závěrky, tj. k 31.12.2022, není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako malá účetní jednotka. Fond se stal subjektem veřejného zájmu od 2.5.2023 jako emitent cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Nemovitosti

Při nákupu a prodeji nemovitosti je okamžikem uskutečnění účetního případu den doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Fond zavázal koupit aktivum.

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 užítky z vlastnictví.

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

Finanční závazky

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

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

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

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

3.2. Investiční dlouhodobý majetek

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

Fond může investovat do následujícího dlouhodobého majetku (mimo finanční nástroje):

- nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení,
- nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

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

Administrátor v souladu s § 68a VoÚBFI oceňuje neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto



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

Neprovozní dlouhodobý majetek, který se oceňuje reálnou hodnotou, se v souladu s § 75 VoBÚP neodpisuje.

3.3. Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou nederivátová finanční aktiva, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Fond má právo obdržet hotovost nebo jiné finanční aktivum.

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.

3.3.1. 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.

3.4. 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“.

3.5. 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. Přecherpaní bankovních účtů se v rozvaze vykazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

3.6. Leasing

Fond jako pronajímatel

Fond v rámci své činnosti pronajímá nemovitosti na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v rámci ostatních provozních výnosů v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu.

3.7. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právy 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 13 Reálná hodnota.

3.8. 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.

3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.9.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

3.9.2. Výnosy z dividend

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

3.9.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.9.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

3.10. 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 vyhledávaném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

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

3.12. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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



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

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

3.14. Cenné papíry vydávané Fondem

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

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu 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 z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, 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,
- předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 160 ZISIF,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává dva druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (dále také „PIA“) a Výkonnostní investiční akcie (dále také „VIA“). Investiční akcie PIA mají podobu zaknihovaného s investiční akcie VIA mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008049103 a investičním akciím VIA nebyl ISIN přidělen ISIN.



Investiční akcie PIA Fondu jsou od 2. 5. 2023 přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a to na Burze cenných papírů Praha, a. s.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie,
- odkoupení, nákup nebo odprodej investičních akcií na žádost jejího vlastníka na účet Fondu,
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení,
- účastnit se valné hromady Fondu,
- za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat,
- požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu,
- uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF,
- požadovat výměnu hromadné Investiční akcie;
- podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

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 vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

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 českých korunách

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 01. 05. 2022.

5. Změny účetních metod

Fond byl dne 01. 05. 2022 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF.

Dnem zápisu do seznamu ČNB se Fond stal investičním fondem, který vede účetnictví v souladu dle 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.

Do data zápisu Fond vedl účetnictví v souladu s Vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

Fond se rozhodl vést účetnictví již od 1. 1. 2022 dle VoÚBFI, kdy § 19a ZoÚ použil pro přechod obdobně. Fond se tedy rozhodl neupravovat srovnávací údaje za přecházející období a změnu účetní metody tak aplikuje modifikovaným retrospektivním přístupem, tedy úprava je provedena retrospektivně s kumulovaným dopadem na nerozdělené výsledky vykázaným k 1.1.2022. Informace za srovnatelné období nejsou upraveny. Údaje za srovnávací období jsou vykázané ve výkazech běžného období v obsahovém vymezení výkazů dle VoÚBFI.

V rámci přechodu byly k 1. 1. 2022 provedeny následující změny účetních metod:

a) Struktura výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů za srovnávací období byla upravena tak, aby odpovídala struktuře požadované dle VoÚBFI a současně § 164 odst. 1 ZISIF, kdy Fond má účetně i majetkově oddělovat 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.

K 1. 1. 2022 tak byl vyčleněn neinvestiční majetek ve výši 62 000 tis. Kč (peněžní prostředky) a základní kapitál ve stejné výši. Ostatní složky majetku a dluhů byly přiřazeny investiční části Fondu.

b) Neprovozní dlouhodobý majetek

Neprovozní dlouhodobý majetek je nově v souladu s § 68a VoÚBFI oceňován reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv (přecenění s dopadem do rozvahy). Neprovozní dlouhodobý majetek, který se oceňuje reálnou hodnotou, se v souladu s § 75 VoBÚP neodpisuje.

Vlivem změny účetní metody došlo k 1. 1. 2022 ke zrušení opravených položek vykázaných k dlouhodobému nehmotnému majetku.

c) Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Finanční aktiva jsou nově klasifikována v souladu s IFRS a to na základě obchodních modelů, kdy Fond je řízen na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot, tj. na základě ostatního obchodního modelu. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Fond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Níže uvedená tabulka zobrazuje informace o původní a novou kategorii oceňování a jejich účetní hodnotu:

	Původní kategorie do 31.12.2021	Původní účetní hodnota K 31.12.2021	Nová kategorie Od 1.1.2022	Nová účetní hodnota K 1.1.2022
Aktiva				
Pohledávky za bankami	Naběhlá hodnota	31 185	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	31 185
Pohledávky za nebankovními subjekty	Naběhlá hodnota	33 010	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	33 010
Ostatní aktiva	Naběhlá hodnota	14 934	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	14 934
Celkem finanční aktiva	X	79 129	X	79 129
Pasiva				
Závazky vůči bankám	Naběhlá hodnota	89 332	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	89 332
Závazky vůči nebankovním subjektům	Naběhlá hodnota	44 390	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	44 390
Ostatní pasiva	Naběhlá hodnota	2 580	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	2 580
Celkem finanční pasiva	X	136 302	X	136 302

Výše uvedená tabulka nezobrazuje držená nefinanční aktiva k 31.12.2021 ve výši 378 860 tis. Kč (jmenovitě pokladní hotovost ve výši 908 tis. Kč, dlouhodobý hmotný majetek ve výši 373 823 tis. Kč, ostatní aktiva ve výši 4 112 tis. Kč, náklady příštích období ve výši 17 tis. Kč,) a nefinanční cizí zdroje ve výši 3 088 tis. Kč, (jmenovitě ostatní pasiva ve výši 903 tis. Kč a rezervy na daně ve výši 2 185 tis. Kč).

Níže uvedená tabulka zobrazuje změny klasifikace finančních aktiv a finančních závazků k datu prvotního použití IFRS 9:

<i>Kategorie Naběhlá hodnota</i>	Původní účetní hodnota k 31.12.2021	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota k 1.1.2022
Pohledávky za bankami				
Počáteční zůstatek	31 185	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-31 185	0	0
Konečný zůstatek	31 185	-31 185	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty				
Počáteční zůstatek	33 010	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-33 010	0	0
Konečný zůstatek	33 010	-33 010	0	0
Ostatní aktiva				
Počáteční zůstatek	14 934	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-14 934	0	0
Konečný zůstatek	14 934	-14 934	0	0
Závazky vůči bankám				
Počáteční zůstatek	89 332	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-89 332	0	0
Konečný zůstatek	89 332	-89 332	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům				
Počáteční zůstatek	44 390	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-44 390	0	0
Konečný zůstatek	44 390	-44 390	0	0
Ostatní pasiva				
Počáteční zůstatek	2 580	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-2 580	0	0
Konečný zůstatek	2 580	-2 580	0	0

<i>Kategorie Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty</i>	Původní účetní hodnota k 31.12.2021	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota k 1.1.2022
Pohledávky za bankami				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění naběhlou hodnotou	0	31 185	0	31 185
Konečný zůstatek	0	31 185	0	31 185
Pohledávky za nebankovními subjekty				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění naběhlou hodnotou	0	33 010	0	33 010
Konečný zůstatek	0	33 010	0	33 010
Ostatní aktiva				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění naběhlou hodnotou	0	14 934	0	14 934
Konečný zůstatek	0	14 934	0	14 934
Závazky vůči bankám				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění naběhlou hodnotou	0	89 332	0	89 332
Konečný zůstatek	0	89 332	0	89 332
Závazky vůči nebankovním subjektům				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění naběhlou hodnotou	0	44 390	0	44 390
Konečný zůstatek	0	44 390	0	44 390
Ostatní pasiva				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění naběhlou hodnotou	0	2 580	0	2 580
Konečný zůstatek	0	2 580	0	2 580

d) IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Fond v rámci změny účetní metody aplikuje standard IAS 32 pro klasifikaci emitovaných cenných papírů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazku účetní jednotky poskytnout hotovostní (či jiné) plnění nebo dodat jiný finanční nástroj. V souladu s touto klasifikací vydané investiční akcie, s nimiž je spojeno právo vlastníka na zpětný odkup, jsou finančním závazkem, který v případě splnění výjimek uvedených v odst. 16A - 16D standardu IAS 32 je vykazovaný jako kapitálový nástroj.

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl

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

na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

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

K 1. lednu 2022 vlivem klasifikace investičních akcií jako finanční závazek došlo k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Z výše uvedeného plynou následující úpravy spojené s implementací IFRS:

- a) Zrušení opravných položek
- b) Reklasifikace složek vlastního kapitálu

ROZVAHA					
	AKTIVA	1.1.2022 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	Úprava bod b)	1.1.2022 po změně účetní metody
	Aktiva celkem (Σ)	457 989	114 665	-	572 654
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	908	-	-	908
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	31 185	-	-	31 185
	v tom: a) splatné na požádání	31 185	-	-	31 185
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	33 010	-	-	33 010
	b) ostatní pohledávky	33 010	-	-	33 010
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	373 823	114 665	-	488 488
11	Ostatní aktiva	19 046	-	-	19 046
13	Náklady a příjmy příštích období	17	-	-	17
	PASIVA	1.1.2022 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	Úprava bod b)	1.1.2022 po změně účetní metody
	Pasiva celkem (Σ)	457 989	114 665	-	572 654
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	89 332	-	-	89 332
	b) ostatní závazky	89 332	-	-	89 332
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	44 390	-	-	44 390
	b) ostatní závazky	44 390	-	-	44 390
4	Ostatní pasiva	3 483	-	-	3 483
6	Rezervy (Σ)	2 185	-	-	2 185
	b) na daně	2 185	-	-	2 185
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních	139 390	-	-	139 390

akcií klasifikovaných jako závazek celkem					
7	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		-	371 264	371 264
	b) obdoba rezervních fondů a ostatních fondů ze zisku		-	4 984	4 984
	d) obdoba kapitálových fondů		-	-56 408	-56 408
	e) obdoba oceňovacích rozdílů		-	-1 203	-1 203
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období		-	423 891	423 891
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období					
9	Základní kapitál (Σ)	62 000	-	-	62 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	62 000	-	-	62 000
11	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)	4 984	-	-4 984	-
	c) ostatní fondy ze zisku	4 984	-	-4 984	-
13	Kapitálové fondy	-56 408	-	56 408	-
14	Oceňovací rozdíly (Σ)	-1 203	-	1 203	-
	z toho: a) z majetku a závazků	-1 203	-	1 203	-
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	309 226	114 665	-423 891	-
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	-	-	-	-
17	Vlastní kapitál	318 599	114 665	-371 264	62 000
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	-	-	371 264	371 264

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

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál/čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč k 31.12.2022	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<i>Aktiva</i>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	37 811	0
Ostatní aktiva	0	0	0	18 876	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	56 687	0
<i>Pasiva</i>					
Závazky vůči bankám	0	0	0	45 667	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	22 972	0
Ostatní pasiva	0	0	0	1 273	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	0	0	631 552	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	701 464	0

Výše uvedená tabulka nezobrazuje držená nefinanční aktiva ve výši 658 434 tis. Kč (jmenovitě dlouhodobý hmotný majetek ve výši 656 386 tis. Kč, ostatní aktiva ve výši 369 tis. Kč, náklady příštích období ve výši 1 679 tis. Kč,) a nefinanční pasiva ve výši 13 657 tis. Kč, (jmenovitě ostatní pasiva ve výši 13 357 tis. Kč a vlastní kapitál ve výši 300 tis. Kč).

7.2. Pokladna

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky v pokladně	0	908
Celkem	0	908

Fond k rozhodnému dni pokladnu nevede.

7.3. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na bankovních účtech	37 811	31 185
Celkem	37 811	31 185

Fond eviduje zůstatky na běžných účtech ve výši 43 988 tis. Kč, kdy část svých prostředků má uložených u Sberbank CZ, a.s. v likvidaci u které bylo zahájeno insolvenční řízení (konkurs). K těmto peněžním prostředkům bylo ke konci

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

sledovaného období zaúčtováno přecenění na reálnou hodnotu ve výši -6 177 tis. Kč, kdy celková reálná hodnota prostředků vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci po přecenění je ve výši 32 398 tis. Kč (bez příslušenství). Fond veškeré pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci přecenil na reálnou hodnotu ke konci sledovaného období s ohledem na aktuální vývoj insolvenčního řízení společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, u níž má přihlášené pohledávky. Fond bral při stanovení reálné hodnoty všechny dostupné informace a zohlednil možná rizika plynoucí z možné nedobytnosti pohledávky v rámci insolvenčního řízení společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci ve formě odhadovaného procenta dobytnosti pohledávky ve výši 90 % na základě informací ohledně průběhu konkurzu. Nicméně účetní jednotka nedokáže v době sestavení účetní závěrky s jistotou předvídat, jaká bude přesná výše prostředků, které Fond získá z realizace svých pohledávek v budoucnu při vypořádání v rámci insolvenčního řízení, pouze odhadovat.

Zůstatky na bankovních účtech se vztahují jak neinvestiční části Fondu ve výši 300 tis. Kč, tak k investiční části Fondu, a to ve výši 37 511 tis. Kč.

7.4. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	0	33 010
Splatné do 1 roku	0	33 010
Celkem	0	33 010

Fond ke konci sledovaného období neeviduje pohledávky za nebankovními subjekty. Veškeré pohledávky evidované k 31. 12. 2021 byly v průběhu sledovaného období plně splaceny.

7.5. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený na účet Fondu není účetně odepisován, protože není určen pro provozní účely a jeho ocenění je vyjádřeno reálnou hodnotou, viz. účetní metody.

(v tis. Kč)	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Majetek v pořízení	Celkem
Pořizovací cena dlouhodobého majetku					
Zůstatek k 1. 1. 2022	395 710	61 777	14 948	16 053	488 488
Přírůstky	915	0	0	42	957
Úbytky	0	-42	-1 814	-16 020	-17 876
Přecenění	112 548	72 344	0	-75	184 817
Zůstatek k 31. 12. 2022	509 173	134 079	13 134	0	656 386
Oprávky a opravné položky					
Zůstatek k 1. 1. 2022	-107 741	0	-6 923	0	-114 664
Odpisy a amortizace	0	0	0	0	0
Oprávky k úbytkům	0	0	0	0	0
Přeúčtování	107 741	0	6 923	0	114 664
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	0	0	0	0
Zůstatková hodnota dlouhodobého majetku					
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2022	287 969	61 777	8 025	16 052	373 823
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022	509 173	134 079	13 134	0	656 386

Přecenění dlouhodobého hmotného majetku na reálnou hodnotu je účtováno jako zvýšení nebo snížení vykázaných oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu, resp. Čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií.

Přeúčtování v rámci opravných položek představuje jejich zrušení vlivem změny účetní metody – viz. bod 5.

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

7.6. Ostatní aktiva

tis. Kč	2022	2021
Odběratelé	18 485	14 934
Poskytnuté zálohy	369	53
Dohadné položky aktivní	0	55
Zásoby	0	4 004
Ostatní	391	0
Celkem	19 245	19 046

Položka ostatní ve výši 391 tis. Kč představuje pohledávku z titulu výplaty podílu na výsledku hospodaření Domu u Dvou slunců za rok 2022.

Splatná hodnota pohledávek ke konci sledovaného období činí 19 245 tis. Kč (rok 2021: 19 046 tis. Kč).

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

7.7. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2022	2021
Náklady příštích období	17	17
Příjmy příštích období	1662	0
Celkem	1 679	17

Položka příjmů příštích období představuje reálnou hodnotu příslušenství z finančních prostředků deponovaných u Sberbank CZ, a.s. v likvidaci podle oznámení insolvenčního správce.

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

7.8. Závazky vůči bankám

tis. Kč	2022	2021
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	45 667	89 332
- Splatné do 1 roku	2 962	3 589
- Splatné od 1 roku do 5 let	14 591	5 337
- Splatné nad 5 let	28 114	80 406
Celkem	45 667	89 332

Úvěry jsou zajištěny nemovitostmi zapsanými v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území Planá nad Lužnicí, obec Planá nad Lužnicí.

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

7.8.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám

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

tis. Kč	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	89 332	3 300
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	88 506	3 300
Transakce za sledované období		
Přirůstky	88 622	88 452
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	-2 357	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-2 357	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	129 930	2 420
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
- Splatná hodnota závazku	129 930	2 420
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	48 024	89 332
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	-2 357	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-2 357	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	45 667	89 332

7.9. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	22 972	44 390
- Splatné na požádání	22 972	44 390
Celkem	22 972	44 390

Závazky za nebankovními subjekty představují přijaté zápůjčky splatné na požádání.

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

7.9.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	44 390	109 915
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	44 390	109 915
Transakce za sledované období		
Přírůstky	93 557	84 880
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	114 975	150 405
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
- Splatná hodnota závazku	114 975	150 405
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	22 972	44 390
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	22 972	44 390

7.10. Ostatní pasiva

tis. Kč	2022	2021
Závazky vůči dodavatelům	1 123	1 025
Přijaté zálohy	66	52
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	150	1 522
Závazky vůči státnímu rozpočtu	1 106	751
Odložený daňový závazek	11 958	0
Daň z příjmu splatná	106	0
Dohadné položky pasivní	75	53
Závazky z platů a mezd	46	47
Ostatní	0	33
Celkem	14 630	3 483

Závazky vůči státnímu rozpočtu představují závazky za sociální a zdravotní pojištění, z titulu daně z přidané hodnoty, ze srážkové daně a z daně z příjmů ze závislé činnosti.

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

7.11. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2022	2021
Rezerva na daně	0	2 185
Celkem	0	2 185

Fond ke konci sledovaného období neneviduje rezervu na daň z příjmů právnických osob, ale vykazuje závazek z titulu spatné daně v rámci položky Ostatní pasiva kompenzovaný proti pohledávkám z titulu zaplacených záloh na daň z příjmů. Splatná daň byla stanovena ve výši 4 393 tis. Kč za běžné účetní období.

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. lednu 2021	0	40 720	0	0	0
Snížení	0	40 720	0	0	0
Zvýšení	0	2 185	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	0	2 185	0	0	0
Snížení	0	2 185	0	0	0
Zvýšení	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	0	0	0	0

7.12. 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 CZK, což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Fondu.

7.12.1. Obdoba rezervních fondů a ostatních fondů ze zisku

Fond ke konci sledovaného i minulého období eviduje rezervní fondy ze zisku ve výši 4 984 tis. Kč. Jedná se o vytvořenou rezervu na pokrytí rizik a ztrát.

7.12.2. 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 6 292 tis. Kč.

Ks	2022	2021
Počet investičních akcií VIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	61 938 000	0
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	61 938 000	0
Počet investičních akcií PIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	1 000 000	0
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	0	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	1 000 000	0

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

7.12.3. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	-1 140	-63	-1 203
Změny účetních metod (viz. bod 5)	0	63	63
Snížení	-19 464	0	-19 464
Zvýšení	204 281	0	204 281
Zůstatek k 31. prosinci 2022	183 677	0	183 677

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena z portfolia nemovitostí. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31.12.2022, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázan jako oceňovací rozdíl.

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

7.12.4. 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 1.1.2022	266 996	84 223
Změny účetních metod (viz. bod 5)	114 665	-
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	42 230	182 773
Celkem k 31.12.	423 891	266 996

Fond ke konci sledovaného období vykazuje zisk ve výši 12 708 tis. Kč, která se navrhuje převést na nerozdělené zisky minulých let. Za minulé sledované období Fond vykazoval zisk ve výši 42 230 tis. Kč, který byl převeden na nerozdělené zisky minulých let.

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

7.13. Základní kapitál

K 31. 12. 2022 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 300 tis. Kč. Základní kapitál je tvořen 62 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě.

K 31. 12. 2021 evidoval Fond zapisovaný základní kapitál ve výši 62 000 tis. Kč, který byl tvořen z 6 200 ks akcií v listinné podobě.

V průběhu sledovaného období došlo ke snížení základního kapitálu o 61 700 tis. Kč, kdy za tuto hodnotu došlo k úpisu výkonnostních investičních akcií s právem na odkup, které jsou vykazované jako finanční závazky v rámci „Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií“

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	5 585	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	859	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-143	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-6 493	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	-187	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	-379	0
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-5 395	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	2 357	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	-821	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-3 859	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	-4 189	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z úroků	5 585	2
z vkladů	6	2
z úvěrů a zápůjček	3 600	0
ostatní	1 979	0
Náklady na úroky	-5 395	-186
z úvěrů a zápůjček	-3 766	-186
ostatní	-1 629	0
Čistý úrokový výnos	190	-184

Ostatní výnosy z úroků ve výši 1 979 tis. Kč představují přiznané příslušenství z finančních prostředků deponovaných u Sberbank CZ, a.s. v likvidaci. Ostatní náklady na úroky ve výši 1 629 tis. Kč představují úroky z prodlení.

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

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z poplatků a provizí	859	399
ostatní	859	399
Náklady na poplatky a provize	-143	-254
ostatní	-143	-254
Celkem	716	145

Ostatní výnosy z poplatků a provizí ve výši 859 tis. Kč představují poplatky za poskytnuté ručení. Ostatní náklady na poplatky a provize ve výši 143 tis. Kč představují bankovní poplatky.

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

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2022	2021
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-2 663	0
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-84	0
Zisk/ztráta z operací s deriváty a spotovými obchody	0	2 643
Kurzové rozdíly	7	1 327
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	0	21 749
Celkem	-2 740	25 719

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	-6 493	-187
Pohledávky za bankami	-6 177	7
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	-84
Ostatní aktiva	-316	-110
Finanční pasiva	2 357	1 583
Závazky vůči bankám	2 357	1 448
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	135
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	-4 136	1 396

8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2022	2021
Ostatní provozní výnosy	62 265	42 541
Ostatní provozní náklady	-27 551	-7 300
Celkem	34 714	35 241

Ostatní provozní výnosy za rok 2021 i 2022 tvoří především výnosy z pronájmu nemovitostí. Ostatní provozní náklady jsou pak především tvořeny náklady na prodej, opravy, údržbu, správu nemovitostí a dalšími náklady spojenými s provozem nemovitostí, jako je pojištění, daň z nemovitých věcí apod.

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

8.6. Správní náklady

tis. Kč	2022	2021
Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady	980	949
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	348	0
- náklady na povinný audit účetní závěrky	348	0
Právní a notářské služby	733	27
Odměna za výkon funkce	840	0
Služby depozitáře	240	0
Ostatní správní náklady	680	626
Celkem	3 821	1 602

Ostatní správní náklady jsou v roce 2022 i v roce 2021 obdobné a jsou tvořeny především náklady na vedení účetnictví, znalecké posudky, poštovné, propagaci, reklamu apod.

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

Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady

tis. Kč	2022	2021
Mzdy zaměstnanců	160	120
Odměny členů statutárních orgánů	616	624
Sociální náklady a zdravotní pojištění	204	205
Celkem	980	949

Mzdy zaměstnanců představují náklady vyplavující z dohod o provedení práce.

jednotky	2022	2021
Průměrný počet zaměstnanců	0	0
Počet členů statutárního orgánu	1	3
Počet členů dozorčí rady	3	1

8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	29 059	47 003
Připočitatelné položky	1 007	22
Výnosy nepodléhající zdanění	-2 358	-24 668
Daňově neodčitatelné náklady	8 755	3 067
Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy	-13 344	-303
Základ daně	23 119	25 121
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	23 119	25 121
Daň vypočtená při použití sazby 19 %	4 393	4 773

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořen předpis ve výši 4 393 tis. Kč. Tento předpis je vykázán v rámci Ostatní pasiv ve výši 106 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 4 287 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
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-2 185	2 185	0	0
Tvorba daně z příjmů v účetním období	0	4 393	11 958	16 351
Celkem k 31. prosinci 2022	-2 185	6 578	11 958	16 351

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

8.8. 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 vykazuje k 31. 12. 2022 odložený daňový závazek ve výši 11 958 tis. Kč.

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně za rok 2022:

tis. Kč	Stav k 1.1.2022	Zrušení odložené daně vlivem prodeje	Úprava odložené daně vlivem nového ocenění	Ostatní změny	Stav k 31.12.2022
Odložená daň k oceňovacím rozdílům – nemovitosti	0	0	11 958	0	11 958
Celkem	0	0	11 958	0	11 958

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

9. Leasing

9.1. Leasing z pohledu pronajímatele

Fond ke konci sledovaného období eviduje následující majetek, který je předmětem operativního leasingu:

tis. Kč	2022	2021
Stavby	509 173	287 969
Pozemky	134 079	61 776
Samostatné movité věci	13 134	8 025
Celkem	656 386	357 770

Fond v rámci Ostatních provozních výnosů vykazuje následující výnosy spojené s operativním leasingem:

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	39 911	38 112
Výnosy z pronájmu (leasingu) – variabilní platby	0	0
Celkem	39 911	38 112

Analýza splatnosti operativních leasingů

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	2022	2021
Splatné do jednoho roku	35 298	39 911
Splatné v období 1-2 roky	28 072	41 165
Splatné v období 3-4 roky	27 287	41 165
Splatné v období 4-5 let	29 267	31 067
Splatné nad 5 let	29 267	29 267
Celkem k 31. prosinci	149 191	182 575

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	715 121	0

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. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má 4 (čtyři) členy a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh předsedy statutárního orgánu Obhospodařovatele a zbývající členy na společný návrh všech akcionářů/úastníciů zakladatelské

akcie Fondu. 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 300 % 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 s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na niž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
běžné účty	kreditní	b. ú. SBERBANK CZK	32 266	4,5 %
běžné účty	kreditní	b. ú. SBERBANK Eur	132	0,0 %
běžné účty	kreditní	b. ú. Raiffeisenbank CZK	267	0,0 %
běžné účty	kreditní	b. ú. Česká Spořitelna CZK	1 578	0,2 %
běžné účty	kreditní	b. ú. Česká Spořitelna Eur	3 568	0,5 %
Běžné účty		Celkem	37 811	5,3 %
Obchodní podíly	tržní			0,0 %
Obchodní podíly		Celkem	0	0,0 %
Úvěry	kreditní, úrokové			0,0 %
Úvěry		Celkem	0	0,0 %
Dlouhodobý hmotný majetek	Kreditní, tržní		656 386	91,8 %
ostatní	kreditní		20 924	2,9 %
Celkový součet			715 121	100,0 %

12.1. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku fondu

12.1.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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 DHM (nemovitostí)	656 386* 15 %	0	98 458

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

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

riziko ceny cenných papírů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

12.1.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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 vůči bankám	1M Euribor + 1,2 %	2 853	42 814	0	45 667
Závazky vůči nebankovním subjektům	3,7 %	22 972	0	0	22 972
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	631 552	0	0	631 552
Ostatní pasiva	0	14 523	107	0	14 630
Celkem k 31. prosinci	0	671 900	42 921	0	714 821

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

12.1.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány Nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Fondu bude muset být Nemovitost z majetku Fondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné realizovat prodej Nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla Nemovitost v majetku Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

Vzhledem k současné situaci na trhu realit v České republice lze konstatovat, že riziko nižší likvidity jsou vystaveny pouze nemovitosti specifického účelu nebo nemovitosti umístěné ve specifických lokalitách.

12.1.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Fond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

12.1.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo nemovitostní společnost, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Fondu. Toto riziko je ze strany Fondem standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

12.1.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s neschopností splácet přijaté úvěry spočívající v tom, že v případě neschopnosti Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, hradit řádně a včas dluhy, může dojít k jednorázovému zesplatnění dluhů se sjednaným splátkovým kalendářem, nárůstu dluhů o příslušenství v podobě úroků z prodlení a nákladů věřitelů na jejich vymáhání. Realizace tohoto rizika se může negativně projevit v růstu dluhů, které jsou součástí majetku Fondu, a poklesu hodnoty majetku Fondu, v krajním případě může vést k rozhodnutí o zrušení Fondu.

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

Vystavení úvěrovému riziku je také řízeno získáním kolaterálů a firemních a osobních záruk. Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je Fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí Fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	0	37 811	677 310	715 121
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	0	0	37 811	677 310	715 121

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s., SBERBANK a.s. a Raiffeisenbank a.s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků u ČS a.s. a Raiffeisenbank a.s., je tak zanedbatelné/nízké. U společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci je riziko podstatně větší vzhledem k probíhajícímu insolvenčnímu řízení (konkurzu). Více ohledně rizika ocenění pohledávek vůči společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci je uvedeno v části 7.3.

12.1.7. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Měnové 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	34 111	3 700	37 811
Ostatní aktiva	677 310	0	677 310
Celkem k 31. prosinci	711 421	3 700	715 121

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

Následující tabulka zobrazuje 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 vůči bankám	4 778	40 889	45 667
Závazky vůči nebankovním subjektům	22 972	0	22 972
Ostatní pasiva	14 630	0	14 630
Základní kapitál	300	0	300
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	631 552	0	631 552
Celkem k 31. prosinci	674 232	40 889	715 121

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 %	+ 74	-2 %	-74
Celkem k 31. prosinci	0	0	+ 74	0	- 74

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

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Fond drží půjčky s proměnlivým úrokem, které vystavují Fond úrokovému riziku reálné hodnoty a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi a nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

Pohledávky Fondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

Fond má přímou expozici vůči změnám úrokových sazeb na ocenění svých úročených aktiv a závazků. Avšak může být také nepřímo ovlivněn dopadem změn úrokových sazeb na výnosy některých společností, do kterých Fond investuje.

Manažer Fondu v souladu se statutem Fondu pravidelně monitoruje celkovou úrokovou citlivost Fondu.

12.1.9. 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. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí a dále například (již však v menším poměru) vůči klientům ve finančním sektoru. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond nemovitosti/dlouhodobý hmotný majetek v České republice.

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

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

12.1.11. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu 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.

12.1.12. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

12.1.14. 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 nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zaměřené investice.

12.1.15. 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, confirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

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

12.1.16. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Fondu a zakladateli Fondu. Fond je 100 % ovládaný 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 na prospěch Fondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Fondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií.

12.1.17. 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, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem soudních sporů.

12.1.23. 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;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý

dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

13. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, 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 zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. 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 zjistitelné. 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 zjistitelná.

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 pořídit v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

Nemovitosti

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

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

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší 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	37 811	37 811
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	656 386	656 386
Ostatní aktiva	0	0	19 245	19 245
Celkem k 31. prosinci	0	0	713 442	713 442
Závazky				
Závazky vůči bankám	0	0	45 667	45 667
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	22 972	22 972
Ostatní pasiva	0	0	14 630	14 630
Celkem k 31. prosinci	0	0	83 269	83 269

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.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	37 811	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Dlouhodobý hmotný majetek	656 386	Výnosový přístup	Nemovitostní tržní data
Ostatní aktiva	19 245	DCF Model	Pribor
Závazky			
Závazky vůči bankám	45 667	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Závazky vůči nebankovním subjektům	22 972	DCF Model	ARAD
Ostatní pasiva	14 630	DCF Model	Pribor

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

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

13.3.2. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.3. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.4. 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/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	31 185	-6 177	0	393 223	0	0	-380 420	0	37 811
Pohledávky za nebankovními subjekty	33 010	0	0	19 604	0	0	-52 614	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	488 488	0	184 817	957	-17 876	0	0	0	656 386
Ostatní aktiva	19 046	-316	0	77 418	-4 004	0	-72 899	0	19 245
Celkem aktiva	571 729	-6 493	184 817	491 202	-21 880	0	-505 933	0	713 442
Závazky									
Závazky vůči bankám	89 332	-2 357	0	88 622	0	0	-129 930	0	45 667
Závazky vůči nebankovním subjektům	44 390	0	0	93 557	0	0	-114 975	0	22 972
Ostatní pasiva	3 483	0	0	28 404	0	-1 000	-16 257	0	14 630
Celkem závazky	137 205	-2 357	0	210 583	0	-1 000	-261 162	0	83 269

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

Fond neevduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v jiných společnostech.

14.2. Osoby ovládající

Jméno ovládající osoby:	Ing. Vladimír Faber	Jméno ovládající osoby:	Ing. Jiří Macháček
Bytem:	Letohradská 180, Ládví	Bytem:	Leopoldova 2042/26, Praha 4
Způsob ovládání:	39,19 % přímý podíl	Způsob ovládání:	26,29 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	39,19 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	26,29 % přímý podíl
Jméno ovládající osoby:	Ing. Pavel Smetana	Jméno ovládající osoby:	Ing. Vladimír Caska
Bytem:	Jelínkova 1652/10, Praha 8	Bytem:	Chudenická 1061/26, Praha 10
Způsob ovládání:	11,29 % přímý podíl	Způsob ovládání:	11,29 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	11,29 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	11,29 % přímý podíl

14.3. 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.

15. Významné události po datu účetní závěrky

Na základě rozhodnutí generální ředitele Burzy cenných papírů Praha, a. s. ze dne 25.4.2023 byli od 2. 5. 2023 přijaty Prioritní investiční akcie Fondu k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a. s.

Po datu účetní závěrky nedošlo k dalším významným událostem.

Sestaveno dne: 31.7.2023



Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

Pověřený zmocněnec

AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)



Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	FMP SICAV a.s.
IČO:	242 07 411
Sídlo:	Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1

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.

Ovládajícími osobami společnosti FMP SICAV, a.s. jsou:

Ing. Vladimír Faber, bytem Letohradská 180, Kamenice – Ládví, 251 68, s výší podílu 39,19 %

Ing. Jiří Macháček, bytem Leopoldova 2042/26, Praha 4, 149 00, s výší podílu 26,29 %

Ovládající osoby jednají ve shodě.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název osoby: FMP a.s.
IČO: 28167309
Sídlo: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 89/4, PSČ 11800
Způsob ovládnání: Přímou (Ing. Vladimír Faber 45 %, Ing. Jiří Macháček 45 %)

Název osoby: FMP DVLP a.s.
IČO: 28520441
Sídlo: Praha 5 - Smíchov, Na Popelce 215/12, PSČ 15000
Způsob ovládnání: (Ing. Vladimír Faber 45 %, Ing. Jiří Macháček 45 %)

Název osoby: ProPS, s.r.o.
IČO: 25710672
Sídlo: Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1
Způsob ovládnání: (Ing. Vladimír Faber 20,25 %, Ing. Jiří Macháček 20,25 %)

Název osoby: Centrum Krumlov a.s.
IČO: 28206193
Sídlo: Praha 5 - Velká Chuchle, Radotínská 41, PSČ 15900
Způsob ovládnání: (Ing. Vladimír Faber 24,82 %, Ing. Jiří Macháček 8,51 %)



Název osoby: VEGABUILDING s.r.o.
IČO: 08326207
Sídlo: Praha 5 - Velká Chuchle, Radotínská 41, PSČ 15900
Způsob ovládnání: (Ing. Vladimír Faber 24,8 %, Ing. Jiří Macháček 8,5 %)

Název osoby: PPK 765 a.s.
IČO: 27400506
Sídlo: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 89/4, PSČ 11800
Způsob ovládnání: (Ing. Vladimír Faber 81,58 %)

Název osoby: ALFA MODEL s.r.o.
IČO: 26708353
Sídlo: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 89/4, PSČ 11800
Způsob ovládnání: (Ing. Vladimír Faber 39 %, Ing. Jiří Macháček 18 %)

Název osoby: FMP CS s.r.o.
IČO: 04796918
Sídlo: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 89/4, PSČ 11800
Způsob ovládnání: (Ing. Vladimír Faber 50 %, Ing. Jiří Macháček 50 %)

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)

Ovládaná osoba měla v daném období s ovládající osobou uzavřené tyto smlouvy:

- Smlouvu o zápůjčce s Ing. Vladimírem Faberem ze dne 25.11.2021
- Smlouvu o zápůjčce s Ing. Vladimírem Faberem ze dne 9.3.2022
- Smlouvu o zápůjčce s Ing. Vladimírem Faberem ze dne 8.4.2022
- Smlouvu o zápůjčce s Ing. Jiřím Macháčkem ze dne 25.11.2021
- Smlouvu o zápůjčce s Ing. Jiřím Macháčkem ze dne 9.3.2022
- Smlouvu o zápůjčce s Ing. Jiřím Macháčkem ze dne 8.4.2022



Ovládaná osoba měla v daném období s ostatními ovládanými a propojenými osobami uzavřené tyto smlouvy a přijala/poskytla níže uvedená plnění:

FMP a.s.

- Nájemní smlouva ze dne 29.12.2017 ve znění pozdějších dodatků
- Nájemní smlouva ze dne 29.12.2017 ve znění pozdějších dodatků

ProPS, s.r.o.

- Nájemní smlouva ze dne 26.10.2021 ve znění pozdějších dodatků

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 nebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů nebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

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

Dne: 29. 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, 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	43 988	37 811
Dlouhodobý hmotný majetek - stavby	395 710	509 173
Dlouhodobý hmotný majetek - pozemky	61 776	134 079
Dlouhodobý hmotný majetek – movité věci	14 948	13 134
Obchodní pohledávky	18 485	18 485

