



Výroční zpráva fondu a jeho podfondu

REALIA FUND SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

REALIA Podfond Retail Parks
za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Obsah

| | |
|--|----|
| Použité zkratky | 4 |
| 1. Základní údaje o Fondu a Podfondu | 6 |
| a) Základní kapitál Fondu | 6 |
| b) Údaje o cenných papírech Fondu | 7 |
| c) Údaje o cenných papírech Podfondu | 7 |
| 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období | 9 |
| a) Přehled investiční činnosti | 9 |
| b) Finanční přehled | 9 |
| c) Přehled portfolia Podfondu | 10 |
| d) Přehled výsledků Podfondu | 11 |
| e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu | 11 |
| f) Zdroje kapitálu Podfondu | 12 |
| g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) | 13 |
| h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) . | 15 |
| i) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) | 15 |
| j) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) | 16 |
| k) Vliv pandemie COVID-19 | 16 |
| 3. Textová část Výroční zprávy | 19 |
| a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) | 19 |
| b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) | 19 |
| c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) | 19 |
| d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) | 19 |
| e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) | 19 |
| f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) | 19 |
| g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) | 20 |
| h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP) | 20 |
| i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) | 20 |

| | | |
|----|--|----|
| j) | Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)..... | 20 |
| k) | Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)..... | 20 |
| l) | Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) | 20 |
| m) | Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) | 21 |
| n) | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) | 22 |
| o) | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)..... | 23 |
| 4. | Prohlášení oprávněných osob Fondu | 24 |
| 5. | Přílohy | 25 |
| | Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu | 26 |
| | Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem | 27 |
| | Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu | 28 |
| | Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem | 29 |
| | Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období | 30 |
| | Příloha č. 6 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu 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) | 31 |



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 | REALIA FUND SICAV, a.s., IČO: 089 07 498, se sídlem Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| IAS/IFRS | Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie |
| Fondový kapitál | Hodnota majetku v podfondu snížená o hodnotu dluhů v podfondu ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondu představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondu vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 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 § 165 odst. 2 ZISIF |
| OZ | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů |
| Podfond | Podfond vytvořený Fondem s názvem „REALIA Podfond Retail Parks“, NID: 75161737 |
| 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. 2021 do 31. 12. 2021 |
| ZISIF | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZoA | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZOK | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |

ZoÚ

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho podfond. Za Fond i jeho podfond je sestavena Výroční zpráva.



1. Základní údaje o Fondu a Podfondu

| | |
|----------------------------------|---|
| Název Fondu | REALIA FUND SICAV, a.s. |
| Sídlo | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| IČO | 089 07 498 |
| LEI Fondu | 3157007Q9KOF73C1YW57 |
| Místo registrace | zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25093 |
| Vznik Fondu | 31. 1. 2020 |
| 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. |
| Podfond | REALIA Podfond Retail Parks |
| NID Podfondu | 75161737 |
| LEI Podfondu | 315700BBJAQ4QQGMVU17 |
| Vznik Podfondu: | 5. 2. 2020 |

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 545 551 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 51 tis. Kč
(z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Fondový kapitál Podfondu: 545 500 tis. Kč



b) Údaje o cenných papírech Fondu

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 | 100 000 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |
| Odkoupené | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |

c) Údaje o cenných papírech Podfondu

Prioritní investiční akcie I („PIA I“)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Podoba | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Obchodovatelnost | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost | převoditelnost je omezena |
| ISIN | CZ0008044880 |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 129 531 193 kusů |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 117 843 876 ks v objemu 130 450 tis. Kč* |
| Odkoupené | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |

*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových prioritních investičních akcií I v objemu 17 189 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

Prioritní investiční akcie II („PIA II“)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Podoba | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Obchodovatelnost | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost | převoditelnost je omezena |
| ISIN | CZ0008047172 |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 773 551 kusů |



| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 773 551 ks v objemu 774 500,- EUR |
| Odkoupené | 0 ks v objemu 0 EUR |

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

| | |
|---|--|
| Podoba | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Obchodovatelnost | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost | převoditelnost je omezena |
| ISIN | CZ0008044898 |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 266 497 499 kusů |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 168 776 808 ks v objemu 199 626 tis. Kč* |
| Odkoupené | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |
| *Ke konci Účetního období došlo k odkupu výkonnostních investičních akcií v objemu 108 000 tis. Kč, který nebyl ke dni vyhotovení Výroční zprávy vypořádan. | |

Manažerské investiční akcie („MIA“)

| | |
|--|--|
| Podoba | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Přijetí k obchodování na regulovaném trhu | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost | převoditelnost je omezena |
| ISIN | CZ0008044906 |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 2 000 000 kusů |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |
| Odkoupené | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |



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

a) Přehled investiční činnosti

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondech.

Účetní závěrka je sestavována samostatně i pro Fond. Jměním Fondu se pro účely Výroční zprávy myslí Ostatní jmění.

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 vykázáním hospodářským výsledkem ve výši -3 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena náklady za daňové poradenství Fondu.

Přehled investiční činnosti Podfondu

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu a Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu a Podfondu. Investičním cílem Fondu a Podfondu jsou zejména investice do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, dluhových cenných papírů a poskytování úvěrů.

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

V průběhu Účetního období se Fond při nových investicích zaměřil na příležitosti akvizic retailových parků po celé České republice, když pořídil další tři nemovitostní společnosti, a to: **BOKI IMMO ValMez s.r.o.** (IČO: 068 53 544), **REALIA DAČICE s.r.o.** (IČO: 080 59 438) a **REALIA Jaroměř s.r.o.** (IČO: 068 53 510).

Hlavními zdroji příjmů Podfondu v Účetním období byly příjmy z úroků z poskytnutých úvěrů.

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

V průběhu Účetního období Podfond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Podfond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Podfondu, a to ani nepřímo.

b) Finanční přehled

Neinvestiční část

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

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|----------------------|---------------------------------------|
| Dlouhodobá aktiva | - |
| Krátkodobá aktiva | 51 |
| Aktiva celkem | 51 |



| Ukazatel | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|----------------------|---------------------------------------|
| Vlastní kapitál | 51 |
| Dlouhodobé závazky | - |
| Krátkodobé závazky | 0 |
| Pasiva celkem | 51 |

Podfond

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 4 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|----------------------|---------------------------------------|
| Dlouhodobá aktiva | 490 750 |
| Krátkodobá aktiva | 99 391 |
| Aktiva celkem | 590 141 |

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|----------------------|---------------------------------------|
| Vlastní kapitál | 545 500 |
| Dlouhodobé závazky | - |
| Krátkodobé závazky | 44 641 |
| Pasiva celkem | 590 141 |

c) Přehled portfolia Podfondu

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Podfondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 4 Výroční zprávy.

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | % podíl | změna v % |
|-----------------------------|---|---------------------------------------|---------|-----------|
| Celková aktiva Podfondu | 359 604 | 590 141 | 100 | 64,11 |
| Peněžní prostředky | 18 520 | 99 391 | 16,84 | 436,67 |
| Ostatní podíly | 99 338 | 181 641 | 30,78 | 82,85 |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | 241 746 | 309 109 | 52,38 | 27,87 |



| Ukazatel | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | Změna v % |
|--|---|---------------------------------------|-----------|
| Pákový efekt – metoda standardní závazková | 299 % | 108 % | -64 % |
| Nové investice (úpis) | 107 699 996 Kč | 355 956 163 Kč | 230,51 |
| Ukončené investice (odkupy) | - | - | N/A |
| Čistý zisk | 5 292 310 Kč | 69 274 807 Kč | 1 208,97 |
| Čistá změna hodnoty NAV | 120 268 806 Kč | 425 230 970 Kč | 253,57 |
| Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA) | 1,1385 Kč | 1,3853 Kč | 21,68 |
| Hodnota prioritní investiční akcie I (PIA) | 1,0572 Kč | 1,1290 Kč | 6,79 |
| Hodnota prioritní investiční akcie II (PIA II) | - | 1,0100 EUR | N/A |
| Hodnota manažerské investiční akcie (MIA) | 1,6411 Kč | 5,3162 Kč | 223,94 |

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Podfondu – celková hodnota Fondového kapitálu Podfondu, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. NAV Podfondu je z 67,68 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, z 26,81 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií I, z 3,56 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií II a z 1,95 % investorům investujícím do manažerských investičních akcií. Maximální míra využití pákového efektu je dle statutu Fondu stanovena na 300 %.

f) Zdroje kapitálu Podfondu

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. 4 Výroční zprávy.

| Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Vlastní kapitál | 545 500 |
| Cizí zdroje | 44 641 |



| Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Krátkodobé závazky | 44 641 |

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Podfondu jsou tvořeny zejména ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Podfond 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. Zdroje financování jsou především z emise akcií.

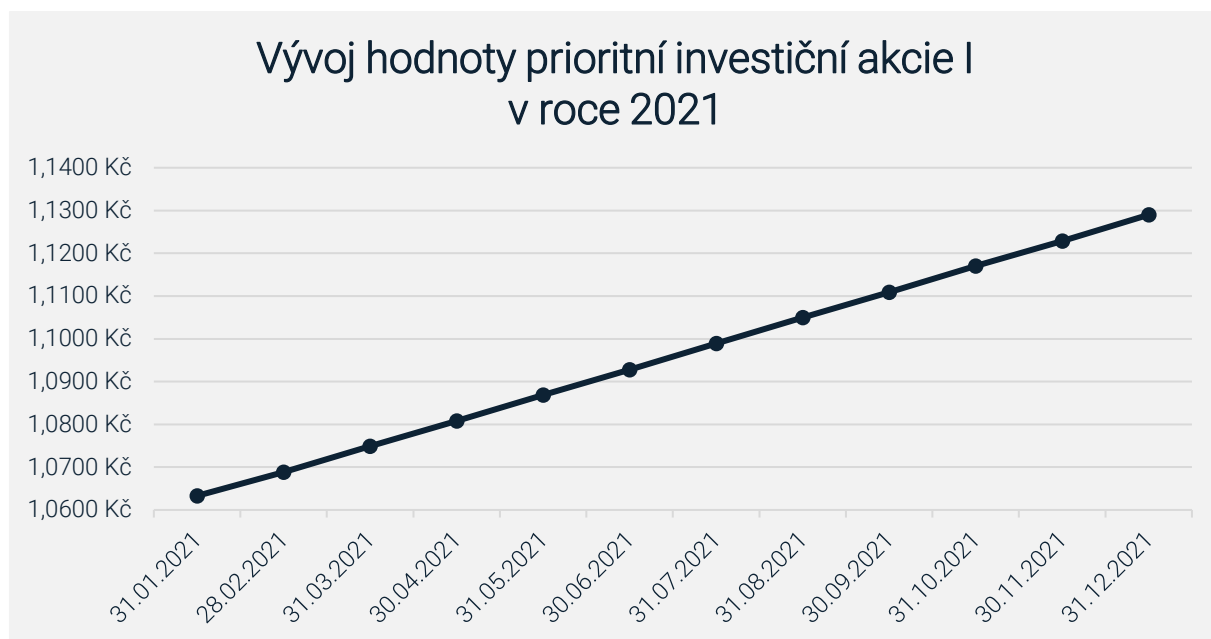
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 4 Výroční zprávy.

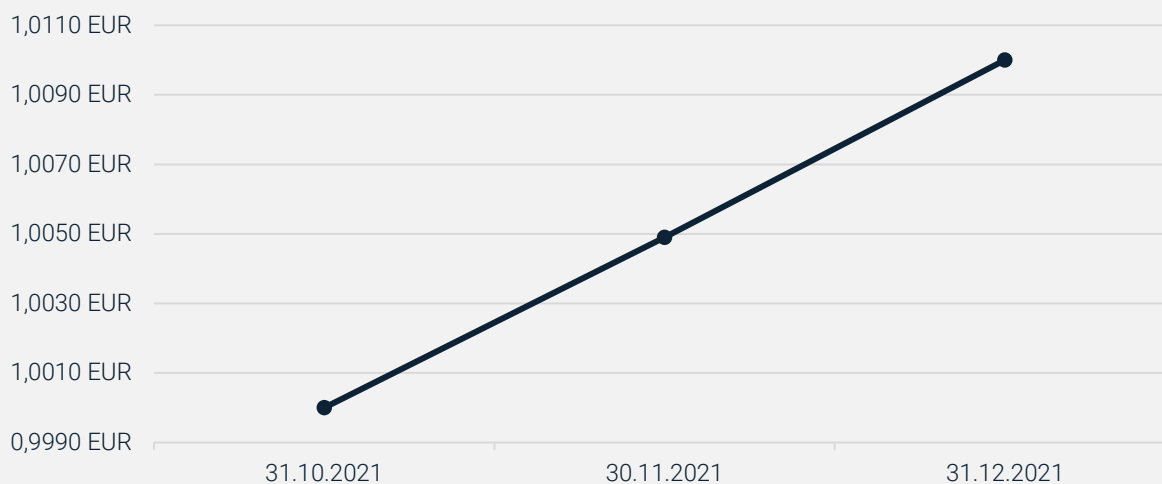
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

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

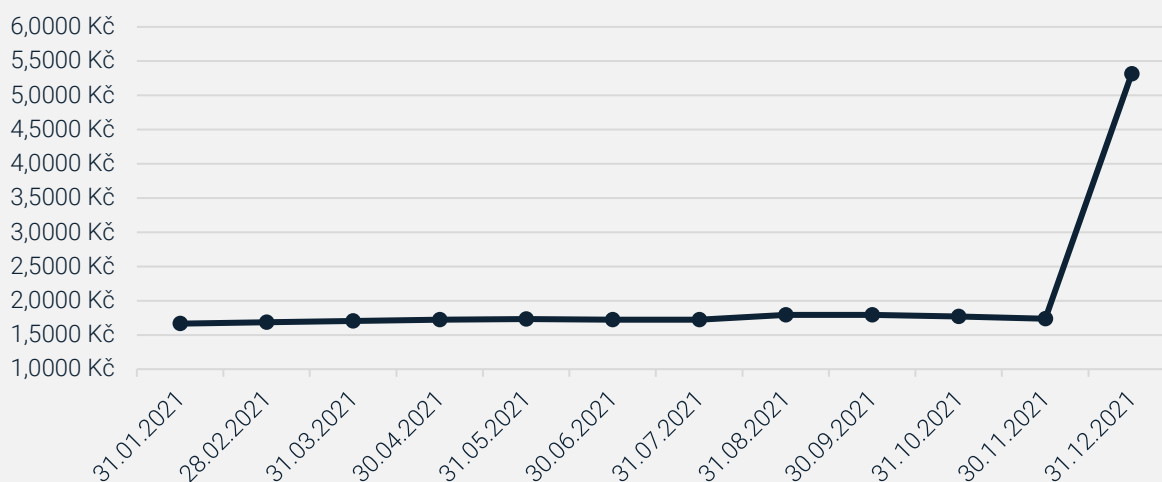
- g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



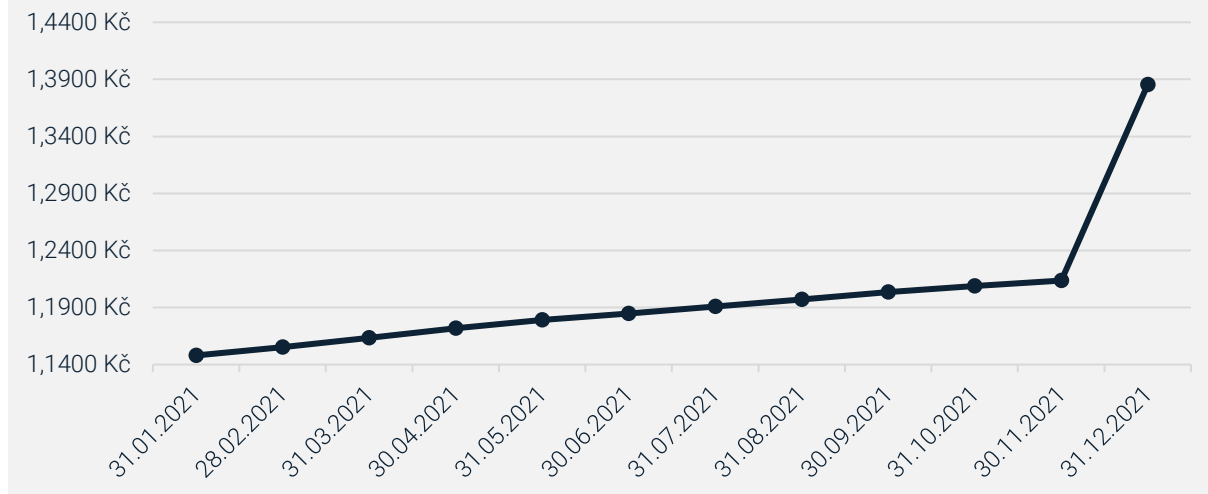
Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie II v roce 2021



Vývoj hodnoty manažerské investiční akcie v roce 2021



Vývoj hodnoty výkonnostní investiční akcie v roce 2021



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

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

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

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

Vliv pandemie COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu, resp. Podfondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu, resp. Podfondu. Výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2022 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu, resp. Podfondu.

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které ČNB na konci února zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být silná recese.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022; „Vydání ČNB k dopadu aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který



vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

Po rozvahovém dni došlo u Podfondu k úpisu nových prioritních investičních akcií I v objemu 3 265 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

Po rozvahovém dni došlo k Podfondu k úpisu nových prioritních investičních akcií II v objemu 25 tis. EUR, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

S účinností od 1. 1. 2022 byly změněny stanovy Fondu a statut Podfondu, přičemž došlo ke změně principů pro stanovení distribučního poměru Podfondu.

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

V průběhu aktuálního účetního období je záměrem Podfondu nadále rozšiřovat, udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Podfond bude realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu a Podfondu.

V průběhu aktuálního účetního období může Podfond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí.

Fond nadále plánuje upisovat prioritní investiční akcie I (PIA I), prioritní investiční akcie II (PIA II) výkonnostní investiční akcie (VIA) a manažerské investiční akcie (MIA). V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2021 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondu.

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

k) Vliv pandemie COVID-19

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

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

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

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. 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. 180 dnů od konce kalendářního čtvrtletí, ve kterém obhospodařovatel Fondu obdržel žádost o odkup v případě odkupu prioritních investičních akcií I, prioritních investičních akcií II a manažerských investičních akcií a max. 180 dnů od konce kalendářního měsíce, ve kterém obhospodařovatel Fondu obdržel žádost o odkup v případě odkupu výkonnostních investičních akcií.



Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, dluhových cenných papírů a poskytování úvěrů. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je vůči ekonomice České republiky.

Investice Fondu jsou alokovány v odvětvích, na které by mohly mít silný dopad karanténní opatření. Fond investuje převážně do nemovitostních společností, a to retailových parků. Objem portfolia umístěný v sektorech, na které mohou mít bezprostřední dopad epidemiologická opatření, přesahuje 10 % aktiv Fondu. Fond neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

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.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu. Navrhovaná regulační opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení mohou dočasně znamenat zpoždění části cash-flow generovanému z úvěrů. Rozsah tohoto výpadku bude však omezený.

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

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

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

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí.

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 spojené s pandemií COVID-19.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. V důsledku případné ekonomické recese může dojít k dočasnému poklesu v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.



3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond ani Podfond nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

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

Fond ani Podfond nemají pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

| | |
|---|--|
| Jméno a příjmení | Mgr. Filip Trpák |
| Další identifikační údaje | datum narození: 15. 9. 1991 bytem: Petrská 1426/1, 110 00 Praha 1 |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond Znalosti a zkušenosti portfolio manažera | celé Účetní období |
| Magisterský titul získal na Vysoké škole CEVRO Institut, z.ú., v oboru Obchodně právní vztahy. Před příchodem do AVANT IS působil na obchodní pozici v investiční společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. zaměřující se na správu fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil v dalších finančních institucích. | |

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

| | |
|-------|----------------------|
| Název | Komerční banka, a.s. |
| IČO | 453 17 054 |



| | |
|------------------------------------|---|
| Sídlo | Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407 |
| Výkon činnosti depozitáře pro Fond | celé Účetní období |

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond ani Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 Výroční zprávy.

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

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

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

V Účetním období nebyla k žádnému druhu investičních akcií vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování
- Fondu

0 Kč



| | | |
|---|---------------|--------------------------------------|
| - Podfondu | | 1 676 tis. Kč |
| Úplata depozitářů za služby depozitáře | | |
| - Fondu | | 0 Kč |
| - Podfondu | | 682 tis. Kč |
| Úplata depozitáře za správu cenných papírů | | |
| - Fondu | | 0 Kč |
| - Podfondu | | 5 tis. Kč |
| Úplata administrátora | | |
| - Fondu | | |
| - Podfondu | | zahrnuta v úplatě za obhospodařování |
| Úplata hlavního podpůrce | | |
| - Fondu | | 0 Kč |
| - Podfondu | | 0 Kč |
| Úplata auditora | | |
| - Fondu | | 0 Kč |
| - Podfondu | | 103 tis. Kč |
| Údaje o dalších nákladech či daních | | |
| - Fondu | | |
| Poradenství a konzultace | 3 tis. Kč | |
| Údaje o dalších nákladech či daních | | |
| - Podfondu | | |
| Právní a notářské služby | 32 tis. Kč | |
| Poradenství a konzultace | 10 tis. Kč | |
| Ostatní správní náklady | 4 tis. Kč | |
| Ostatní daně a poplatky | 1 178 tis. Kč | |

Úplaty jsou hrazeny na vrub Fondového kapitálu příslušného podfondu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vzniknout v souvislosti s investiční činností žádného podfondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění. Veškeré společné náklady, které lze přiřadit k více podfondům, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu všech dotčených podfondů, a to v poměru dle výše Fondového kapitálu dotčených podfondů. Veškeré náklady, které nelze jednoznačně přiřadit k určitému podfondu, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu všech podfondů v poměru dle výše Fondového kapitálu.

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

V průběhu Účetního období nedošlo k změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu, resp. Podfondu.

Ke dni 25. 6. 2021 byl statut Fondu aktualizován v návaznosti na nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony.

Ke dni 25. 6. 2021 byl statut Podfondu aktualizován v návaznosti na nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních



korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony. Ve statutu Podfondu současně došlo zejm. k následujícím změnám:

- doplnění informace k dopadu EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti jak je stanoví nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088;
- úprava limitu pro přijímání úvěrů nebo zápůjček;
- zavedení nové eurové třídy investičních akcií, a to prioritní investiční akcie II a s tím související změny (výstupní poplatek, změna distribučního mechanismu, úprava úplaty za nabízení investic a nová úplata za stanovení hodnoty této nové třídy investičních akcií);
- doplnění možnosti výkupu investičních akcií;
- doplnění úplaty depozitáře Fondu;
- doplnění ustanovení o způsobech komunikace s akcionáři Fondu.

S účinností od 10. 12. 2021 došlo ve statutu Podfondu k úpravě podmínky pro odkupování výkonnostních investičních akcií.

- n) 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, a to ani na účet Podfondu.

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 pracovníkům, 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.

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

| | |
|-------------------------------|------|
| Pevná složka odměn | 0 Kč |
| Pohyblivá složka odměn | 0 Kč |
| Počet příjemců | 67,5 |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč |

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Pevná složka odměn | 1 072 697 Kč |
| Pohyblivá složka odměn | 0 Kč |
| Počet příjemců | 67,5 |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč |



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

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

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

- 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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu: stanovuje individuálně.

| | |
|-----------------------------|------|
| Odměny vedoucích osob | 0 Kč |
| Počet příjemců | 8,3 |
| Odměny ostatních pracovníků | 0 Kč |
| Počet příjemců | 59,2 |

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

| | |
|-----------------------------|------------|
| Odměny vedoucích osob | 184 830 Kč |
| Počet příjemců | 8,3 |
| Odměny ostatních pracovníků | 887 867 Kč |
| Počet příjemců | 59,2 |



4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 11. 3. 2022

Podpis:



5. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu
- Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 6 – Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP



Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti **REALIA FUND SICAV, a.s. k 31. 12. 2021**

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

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti REALIA FUND SICAV, a.s.

Se sídlem: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9

Identifikační číslo: 089 07 498

Předmět podnikání: Předmětem podnikání je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti REALIA FUND SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti REALIA FUND SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2021, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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 Společnosti, 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 Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti 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 Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost 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 Společnosti nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 Společnosti 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 Společnosti 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 Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost 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 11. 03. 2022



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



Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239



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





Účetní závěrka Fondu

REALIA FUND SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Obsah

| | |
|--|----|
| ROZVAHA..... | 3 |
| VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | 5 |
| VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU | 6 |
| PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE | 7 |
| 1. Obecné informace..... | 7 |
| 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky | 8 |
| 3. Důležité účetní metody..... | 9 |
| 3.1. Den uskutečnění účetního případu | 9 |
| 3.2. Finanční aktiva | 10 |
| 3.2.1. Dluhová finanční aktiva | 10 |
| 3.3. Finanční závazky | 10 |
| 3.4. Peněžní prostředky | 11 |
| 3.5. Způsoby oceňování..... | 11 |
| 3.6. Vzájemná zúčtování | 11 |
| 3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů..... | 11 |
| 3.7.1. Výnosy a náklady z poplatků a provizí | 12 |
| 3.8. Zachycení operací v cizích měnách..... | 12 |
| 3.9. Daň z příjmů | 12 |
| 3.10. Tvorba rezerv | 12 |
| 3.11. Cenné papíry vydávané Fondem | 13 |
| 4. Regulatorní požadavky..... | 13 |
| 5. Změny účetních metod | 13 |
| 6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál | 15 |
| 7. Významné položky v rozvaze..... | 16 |
| 7.1. Finanční nástroje..... | 16 |
| 7.2. Pohledávky za bankami | 16 |
| 7.3. Ostatní pasiva | 16 |
| 7.3.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv..... | 17 |
| 7.4. Základní kapitál..... | 17 |
| 7.5. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 17 |
| 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty | 17 |
| 8.1. Finanční nástroje..... | 17 |
| 8.2. Výnosy a náklady na poplatky a provize | 18 |
| 8.3. Správní náklady..... | 18 |
| 8.4. Splatná daň z příjmů..... | 18 |
| 8.5. Odložený daňový závazek/pohledávka | 19 |
| 9. Výnosy podle geografického členění..... | 19 |
| 10. Hodnoty předané k obhospodařování..... | 19 |
| 11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu | 19 |
| 11.1. Řízení rizik..... | 19 |
| 11.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč..... | 19 |
| 11.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu | 19 |
| 11.3.1. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)..... | 19 |
| 11.3.2. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) | 20 |
| 11.3.3. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)..... | 21 |
| 11.3.4. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovatelí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) | 21 |
| 12. Reálná hodnota | 21 |
| 12.1. Hierarchie reálných hodnot | 22 |
| 12.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny | 23 |
| 12.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 | 24 |
| 12.3.1. Ocenění nemovitostí..... | 24 |
| 12.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií | 24 |
| 12.3.3. Ocenění cenných papírů | 25 |
| 12.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů..... | 25 |
| 12.3.5. Ocenění přijatých úvěrů..... | 25 |
| 12.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot..... | 25 |

| | |
|---|----|
| 13. Transakce se spřízněnými osobami..... | 26 |
| 13.1. Osoby ovládané | 26 |
| 13.2. Osoby ovládající..... | 29 |
| 14. Významné události po datu účetní závěrky..... | 29 |



ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

| AKTIVA | Poznámka | Poslední den rozhodného období-brutto | Korekce | Poslední den rozhodného období-netto | Poslední den minulého rozhodného období-netto |
|--|----------|---------------------------------------|---------|--------------------------------------|---|
| Aktiva celkem (Σ) | | 51 | | 51 | 55 |
| 3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ) | | 51 | | 51 | 55 |
| v tom: a) splatné na požádání | | 51 | | 51 | 55 |

| PASIVA | | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|--|--|--------------------------------|---|
| Pasiva celkem (Σ) | | 51 | 55 |
| 4 Ostatní pasiva | | 0 | 1 |
| Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem | | 0 | 1 |
| 9 Základní kapitál (Σ) | | 100 | 100 |
| z toho: a) splacený základní kapitál | | 100 | 100 |
| 15 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | | -46 | 0 |
| 16 Zisk nebo ztráta za účetní období | | -3 | -46 |
| b) přírůstek kapitálu | | -3 | -46 |
| 17 Vlastní kapitál | | 51 | 54 |

| | | |
|----------------|---------------------|---|
| Sestaveno dne: | 11.03.2022 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |
| Sestavil: | Ing. Jiří Vondráček | Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s. |





PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

| | | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|---|-----------------------------------|----------|--------------------------------|---|
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování | | 51 | 55 |

| | | | |
|---|---|--|---|
| Sestaveno dne: 11.03.2022 |  | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman |  |
| Sestavil: Ing. Jiří Vondráček | | zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s. | |





VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

| | | Poznámka | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce minulého rozhodného období |
|----|--|----------|---------------------------------------|--|
| 5 | Náklady na poplatky a provize | | 0 | 3 |
| 9 | Správní náklady (Σ) | | 3 | 43 |
| | b) ostatní správní náklady | | 3 | 43 |
| 20 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | | -3 | -46 |
| 22 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | | -3 | -46 |

| | | |
|----------------|---|--|
| Sestaveno dne: | 11.03.2022 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |
| Sestavil: | Ing. Jiří Vondráček  | Ing. Pavel Hoffman  |
| | | zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s. |





VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

| | Základní kapitál | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezerv. fondy | Kapitál. fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|------------------------------------|------------------|---------------|-------------|---------------|----------------|-------------------|---------------|--------|
| Zůstatek k 1.1.2020 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -46 | -46 |
| Emise akcií | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100 |
| Zůstatek k 31.12.2020 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -46 | 54 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----|---|---|---|---|---|-----|----|
| Zůstatek k 1.1.2021 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -46 | 54 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -3 | -3 |
| Zůstatek k 31.12.2021 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -49 | 51 |

| | | | | |
|----------------|---------------------|--|---|--|
| Sestaveno dne: | 11.03.2022 |  | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |  |
| Sestavil: | Ing. Jiří Vondráček | | Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s. | |



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

| | |
|-----------------------------------|--|
| Název Fondu: | REALIA FUND SICAV, a.s. |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5A, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Den zápisu do obchodní rejstříku: | 31. 1. 2020 |
| IČO: | 089 07 498 |
| DIČ: | CZ089 07 498 |
| Právní forma: | akciová společnost |
| Zapsána do obchodního rejstříku: | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 25093 |
| Předmět podnikání: | činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF |

Fond byl dne 30. 10. 2019 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 požizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF 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.

REALIA FUND SICAV, a.s. vytváří podfond pod názvem REALIA Podfond Retail Parks (dále jen „Podfond“), na jeho účet může Fond nabývat majetek v souladu s investiční strategií Podfonde.

Investičním cílem Podfonde je setrvalé zhodnocování investičního majetku alokovaného v Podfonde, a to zejména na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, dluhových cenných papírů a poskytování úvěrů.

Podfond má vlastní investiční strategii a vlastní statut. Investiční strategie a investiční cíle Podfonde jsou podrobněji specifikovány ve statutu Podfonde.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 31. 1. 2020 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady Fondu ke dni 16. 10. 2019 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.



V průběhu roku 2021 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021:

Statutární orgán:

| | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Člen představenstva | AVANT investiční společnost, a.s. | od 31. 1. 2020 |
| Při výkonu funkce zastupuje | Ing. Pavel Hoffman | od 10. 2. 2021 |

Dozorčí rada:

| | | |
|-----------------------|--------------|----------------|
| Předseda dozorčí rady | Josef Koller | od 31. 1. 2020 |
| Člen dozorčí rady | Roman Bank | od 31. 1. 2020 |
| Člen dozorčí rady | Jan Turek | od 31. 1. 2020 |

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

| | | |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|
| Výmaz zástupce statutárního orgánu | Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA | k 7. 1. 2021 |
| Výmaz zástupce statutárního orgánu | Mgr. Robert Robek | k 7. 1. 2021 |
| Výmaz zástupce statutárního orgánu | JUDr. Petr Krátký | k 10. 2. 2021 |

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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



Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2021, za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 (dále též „účetní období“).

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

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

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

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu 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. Finanční aktiva

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

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- 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.

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 výkonost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonosti 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.

3.3. Finanční závazky

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

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

3.4. Peněžní prostředky

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

3.5. Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 12 Reálná hodnota.

3.6. Vzájemná zúčtování

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

3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů

bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

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

3.7.1. 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.

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.9. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.11. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie.

Zakladatelské akcie

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

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

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

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Komerční banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 2. 3. 2020.

5. Změny účetních metod

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 investiční společnosti a investiční fondy řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.



V rámci implementace IFRS na finanční nástroje byly k 1. 1. 2021 provedeny následující změny účetních metod:

a) Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Fond se rozhodl v souladu se standardem IFRS 9 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 1.1.2021. Informace za srovnatelné období nejsou upraveny. Důsledek tohoto rozhodnutí nemá vliv na žádnou položku výkazů.

Finanční aktiva jsou nově klasifikována 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. Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálové finanční nástroje v ostatním úplném výsledku hospodaření. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Fond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

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

| | Původní kategorie | Původní účetní hodnota | Nová kategorie | Nová účetní hodnota |
|-------------------------------|--|------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za bankami | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 55 | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 55 |
| Celkem finanční aktiva | X | 55 | X | 55 |

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

| <i>Kategorie Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu</i> | Původní účetní hodnota k 31.12.2020 | Reklasifikace | Přecenění | Nová účetní hodnota k 1.1.2021 |
|---|-------------------------------------|---------------|-----------|--------------------------------|
| Pohledávky za bankami | | | | |
| Počáteční zůstatek | 55 | 0 | 0 | 0 |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 0 | -55 | 0 | 0 |
| Konečný zůstatek | 55 | -55 | 0 | 0 |

| <i>Kategorie Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty</i> | Původní účetní hodnota k 31.12.2020 | Reklasifikace | Přecenění | Nová účetní hodnota k 1.1.2021 |
|---|-------------------------------------|---------------|-----------|--------------------------------|
| Pohledávky za bankami | | | | |
| Počáteční zůstatek | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 0 | 55 | 0 | 55 |
| Konečný zůstatek | 0 | 55 | 0 | 55 |

b) IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Aplikace standardu IAS 32 přináší změny v klasifikaci emitovaných cenných papírů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazku k účelné jednotce



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

Klasifikace zakladatelských akcií nemají žádný dopad na Fond.

Z výše uvedeného neplynou úpravy spojené s implementací IFRS.

| ROZVAHA | | | | | |
|---------|--|------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|
| | AKTIVA | 1.1.2021 před změnou účetní metody | Úprava bod a) | Úprava bod b) | 1.1.2021 po změně účetní metody |
| | Aktiva celkem (Σ) | 55 | | | 55 |
| 3 | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ) | 55 | | | 55 |
| | v tom: a) splatné na požádání | 55 | | | 55 |
| | PASIVA | 1.1.2021 před změnou účetní metody | Úprava bod a) | Úprava bod b) | 1.1.2021 po změně účetní metody |
| | Pasiva celkem (Σ) | 55 | | | 55 |
| 4 | Ostatní pasiva | 1 | | | 1 |
| 9 | Základní kapitál (Σ) | 100 | | | 100 |
| | z toho: a) splacený základní kapitál | 100 | | | 100 |
| 15 | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | -46 | | | -46 |
| 17 | Vlastní kapitál | 54 | | | 54 |

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.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

| tis. Kč | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou | | | |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------|
| | | do ostatního úplného výsledku | | do zisku nebo ztráty | |
| | | dluhové nástroje | kapitálové nástroje | povinně | určená |
| Aktiva | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 51 | 0 | 0 | 51 | 0 |
| Celkem finanční aktiva | 51 | 0 | 0 | 51 | 0 |

7.2. Pohledávky za bankami

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Zůstatky na běžných účtech | 51 | 55 |
| Celkem | 51 | 55 |

Zůstatek bankovního účtu je tvořen z účtu v CZK ve výši 51 tis. Kč (2020: 55 tis. Kč).

7.3. Ostatní pasiva

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|-------------------------|----------|----------|
| Dohadné položky pasivní | 0 | 1 |
| Celkem | 0 | 1 |

Fond neviduje ve sledovaném období dohadné položky pasivní (2020: 1 tis. Kč za audit).



7.3.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|--|----------|----------|
| Závazky k počátku sledovaného období | | |
| Splatná hodnota závazku k 1. 1. | 1 | 0 |
| Reálná hodnota k 1. 1. | 1 | 0 |
| Transakce za sledované období | | |
| Přirůstky | 10 | 43 |
| Odúčtování finančních závazků z toho: | 11 | 42 |
| - Splatná hodnota závazku | 11 | 42 |
| Závazky ke konci sledovaného období | | |
| Splatná hodnota závazku k 31. 12. | 0 | 1 |
| Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12. | 0 | 1 |

7.4. Základní kapitál

K 31. 12. 2021 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 Kč.

7.5. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|---|------------|----------|
| Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2021 | -46 | 0 |
| Zvýšení neuhrazených ztrát z výsledku hospodaření minulého roku | 0 | 0 |
| Celkem k 31.12. | -46 | 0 |

Ztráta roku 2020 ve výši 46 tis. Kč byla na základě rozhodnutí valné hromady převedena na účet neuhrazených ztrát předchozích období.

Fond v běžném účetním období 2021 dosáhl záporného výsledku hospodaření ve výši 3 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet neuhrazených ztrát z minulých účetních období.

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

Fond za sledované období neeviduje zisky nebo ztráty vykázané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku.



8.2. Výnosy a náklady na poplatky a provize

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|----------|----------|
| Náklady na poplatky a provize | 0 | 3 |
| ostatní | 0 | 3 |
| Celkem | 0 | 3 |

Fond ve sledovaném období neneviduje náklady na poplatky a provize (2020: 3 tis. Kč).

8.3. Správní náklady

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|---|----------|-----------|
| Náklady na odměny statutárního auditu z toho: | 0 | 1 |
| - náklady na povinný audit účetní závěrky | 0 | 1 |
| Náklady na daňové poradenství | 3 | 0 |
| Právní a notářské služby | 0 | 36 |
| Ostatní správní náklady | 0 | 6 |
| Celkem | 3 | 43 |

Fond ve sledovaném období eviduje pouze náklady na daňové poradenství ve výši 3 tis. Kč.

Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady

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

8.4. Splatná daň z příjmů

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|--|-----------|------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | -3 | -46 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích) | 0 | 0 |
| Výnosy nepodléhající zdanění | 0 | 0 |
| Daňově neodčitelné náklady | 0 | 0 |
| Použité slevy na dani a zápočty | 0 | 0 |
| Základ daně | -3 | -46 |
| Zohlednění daňové ztráty minulých let | 0 | 0 |
| Základ daně po odečtení daňové ztráty | -3 | -46 |
| Daň vypočtená při použití sazby 5 % | 0 | 0 |

Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni 0 tis. Kč.



8.5. 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 %.

Fondu k 31. 12. 2021 nevznikl daňový závazek. O odložené daňové pohledávce nebylo z opatrnosti účtováno.

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Hodnoty předané k obhospodařování

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|---------------|-----------|-----------|
| Aktiva | 51 | 55 |
| Celkem | 51 | 55 |

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

11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

11.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena zejména úvěrovému riziku.

Fond v rámci své činnosti zřizuje podfondy, na kterých probíhá investiční činnost. Fond nerealizuje investiční činnost.

11.2. 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 | Komerční banka, a.s. | 51 | 100,0 % |
| Běžné účty | | Celkem | 51 | 100,0 % |

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

11.3.1. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)

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



Úvěrové riziko Fondu plyne zejména z peněžních prostředků uložených u bank.

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.

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 | 51 | 0 | 51 |
| 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 | 51 | 0 | 51 |

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

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

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

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. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč | v CZK | v EUR | v USD | Celkem |
|--|-----------|----------|----------|-----------|
| Pohledávky za bankami | 51 | 0 | 0 | 51 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dluhové cenné papíry | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Účasti s podstatným vlivem | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní aktiva | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celkem k 31. prosinci | 51 | 0 | 0 | 51 |

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč | v CZK | v EUR | v USD | Celkem |
|------------------------------------|-----------|----------|----------|-----------|
| Závazky vůči bankám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Závazky z dluhových cenných papírů | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní pasiva | 51 | 0 | 0 | 51 |
| Celkem k 31. prosinci | 51 | 0 | 0 | 51 |

Expozice Fondu na měnové riziko není významná.

11.3.3. 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. Fond má koncentraci pouze vůči bankovnímu sektoru v České republice.

11.3.4. 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. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně 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

Police 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 pořídít v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

12.1. 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 2021.

Rok 2021

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 51 | 51 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 0 | 51 | 51 |

Rok 2020

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 55 | 55 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 0 | 55 | 55 |
| Závazky | | | | |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 0 | 1 | 1 |

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

V průběhu let 2020 ani 2021 nedošlo k žádným přesunům.

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

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

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky 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 předchozího účetního období jsou následující:

| tis. Kč | Reálná hodnota | Oceňovací technika | Použité vstupy |
|-----------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Aktiva | | | |
| Pohledávky za bankami | 51 | DCF Model | Pribor, IRS CZ |

12.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

12.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

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

Porovnávací způsob

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

12.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

12.3.3. Ocenění cenných papírů
výnosovým způsobem

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

12.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů
výnosovým způsobem

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

12.3.5. Ocenění přijatých úvěrů
výnosovým způsobem

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

12.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2021 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 | 55 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 51 |
| Celkem finanční aktiva | 55 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 51 |
| Závazky | | | | | | | | | |
| Ostatní pasiva | 1 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 11 | 0 | 0 |
| Celkem finanční závazky | 1 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 11 | 0 | 0 |

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2020 následující:

| tis. Kč | Reálná hodnota k 1.1. | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření | Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku | Nákupy/Vznik | Prodeje | Emise | Vypořádání | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 31.12. |
|--------------------------------|-----------------------|--|--|--------------|----------|----------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiva | | | | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 0 | 100 | 0 | 0 | 45 | 0 | 55 |
| Celkem finanční aktiva | 0 | 0 | 0 | 100 | 0 | 0 | 45 | 0 | 55 |
| Závazky | | | | | | | | | |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 0 | 43 | 0 | 0 | 42 | 0 | 1 |
| Celkem finanční závazky | 0 | 0 | 0 | 43 | 0 | 0 | 42 | 0 | 1 |

13. Transakce se spřízněnými osobami

13.1. Osoby ovládané

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

| | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------------|---|
| Obchodní firma: | BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | Obchodní firma: | BOKI IMMO ValMez s.r.o. |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 | Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládaní: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |



Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 20 tis. Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 5 tis. Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 6 903 tis. Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 15 790 tis. Kč |
| Obchodní firma: | REALIA Alfa s.r.o. | Obchodní firma: | REALIA Benešov a.s. |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 | Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Akciová společnost |
| Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 7 tis. Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 2 000 tis. Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 2 551 tis. Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 7 107 tis. Kč |
| Obchodní firma: | REALIA Beta s.r.o. | Obchodní firma: | REALIA České Budějovice s.r.o. |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 | Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |



Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 7 tis. Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 10 tis. Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 6 754 tis. Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 33 519 tis. Kč |
| Obchodní firma: | REALIA DAČICE s.r.o. | Obchodní firma: | REALIA Jaroměř s.r.o. |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 | Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 10 tis. Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 5 tis. Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 13 427 tis. Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 1 008 tis. Kč |
| Obchodní firma: | REALIA Kladno s.r.o. | Obchodní firma: | REALIA Šternberk s.r.o. |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 | Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |



| | | | |
|---|---------------|---|---------------|
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 3 tis. Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 2 tis. Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 3 989 tis. Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 2 418 tis. Kč |

13.2. Osoby ovládající

| | | |
|-------------------------------|------------|---|
| Jméno/Název osoby: | ovládající | Ing. Josef Koller |
| Sídlo/Bytem: | | U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9 |
| Způsob ovládní: | | 100 % přímý podíl |
| Podíl na hlasovacích právech: | | 100 % přímý podíl |

14. Významné události po datu účetní závěrky

Vliv pandemie COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2022 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které ČNB na konci února zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být silná recese.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude i cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně s



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

Sestaveno dne: 11. 3. 2022



Ing. Pavel Hoffman

zmocněný zástupce

AVANT investiční společnost, a.s.



Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky podfondu REALIA Podfond Retail Parks k 31. 12. 2021

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

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu REALIA Podfond Retail Parks

Se sídlem: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9

Identifikační číslo: 089 07 498

Předmět podnikání: Předmětem podnikání je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm.

a) ZISIF

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu REALIA Podfond Retail Parks.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu REALIA Podfond Retail Parks (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2021, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 a přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2021 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 Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



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 Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Podfondu za účetní závěrku

Představenstvo Podfondu 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 Podfondu povinno posoudit, zda je Podfond 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 Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 Podfondu 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 Podfondu 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 Podfondu 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 Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond 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 11. 03. 2022



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



Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239



Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF





Účetní závěrka Podfondu

REALIA Podfond Retail Parks
za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Obsah

| | |
|---|----|
| ROZVAHA..... | 3 |
| VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | 6 |
| VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU | 7 |
| VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ..... | 8 |
| PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE | 9 |
| 1. Obecné informace..... | 9 |
| 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky | 10 |
| 3. Důležité účetní metody..... | 11 |
| 3.1. Den uskutečnění účetního případu | 11 |
| 3.2. Finanční aktiva | 12 |
| 3.2.1. Dluhová finanční aktiva | 12 |
| 3.2.2. Kapitálová finanční aktiva | 13 |
| 3.3. Finanční závazky | 13 |
| 3.4. Peněžní prostředky | 13 |
| 3.5. Způsoby oceňování..... | 13 |
| 3.6. Vzájemná zúčtování | 14 |
| 3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů..... | 14 |
| 3.7.1. Úrokové náklady a výnosy | 14 |
| 3.7.2. Výnosy z dividend..... | 14 |
| 3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí..... | 14 |
| 3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále | 15 |
| 3.8. Zachycení operací v cizích měnách..... | 15 |
| 3.9. Daň z příjmů | 15 |
| 3.10. Tvorba rezerv | 15 |
| 3.11. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu | 15 |
| 4. Regulatorní požadavky..... | 16 |
| 5. Změny účetních metod..... | 16 |
| 6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál | 21 |
| 7. Významné položky v rozvaze..... | 21 |
| 7.1. Finanční nástroje..... | 21 |
| 7.2. Pohledávky za bankami | 21 |
| 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty | 22 |
| 7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem | 22 |
| 7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem | 23 |
| 7.5. Závazky za nebankovními subjekty | 23 |
| 7.5.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty..... | 24 |
| 7.6. Ostatní pasiva | 24 |
| 7.6.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv | 25 |
| 7.7. Rezervy a opravné položky | 25 |
| 7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií..... | 26 |
| 7.8.1. Obdoba kapitálových fondů..... | 26 |
| 7.8.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období | 26 |
| 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty | 27 |
| 8.1. Finanční nástroje | 27 |
| 8.2. Čistý úrokový výnos | 27 |
| 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize | 28 |
| 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací | 28 |
| 8.5. Správní náklady..... | 29 |
| 8.6. Splatná daň z příjmů | 29 |
| 8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka | 30 |
| 9. Výnosy podle geografického členění..... | 30 |
| 10. Hodnoty předané k obhospodařování..... | 30 |
| 11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů | 30 |
| 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu | 30 |
| 12.1. Řízení rizik..... | 30 |
| 12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč..... | 32 |

| | | |
|----------|---|----|
| 12.3. | Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu..... | 32 |
| 12.3.1. | Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký) | 32 |
| 12.3.2. | Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký/střední) | 33 |
| 12.3.3. | Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) | 33 |
| 12.3.4. | Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 34 |
| 12.3.5. | Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 34 |
| 12.3.6. | Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)..... | 34 |
| 12.3.7. | Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) 35 | |
| 12.3.8. | Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) | 35 |
| 12.3.9. | Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | 36 |
| 12.3.10. | Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký) | 37 |
| 12.3.11. | Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) | 37 |
| 12.3.12. | Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 37 |
| 12.3.13. | Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 37 |
| 12.3.14. | Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 37 |
| 12.3.15. | Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 37 |
| 12.3.16. | Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)..... | 38 |
| 12.3.17. | Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 38 |
| 12.3.18. | Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | 38 |
| 12.3.19. | Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) 38 | |
| 12.3.20. | Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 38 |
| 12.3.21. | Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 38 |
| 12.3.22. | Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 39 |
| 12.3.23. | Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 39 |
| 12.3.24. | Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 39 |
| 12.3.25. | Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 39 |
| 12.3.26. | Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 39 |
| 12.3.27. | Ostatní identifikovaná rizika: | 39 |
| 13. | Reálná hodnota | 40 |
| 13.1. | Hierarchie reálných hodnot | 41 |
| 13.2. | Techniky oceňování a vstupní veličiny | 42 |
| 13.3. | Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 | 43 |
| 13.3.1. | Ocenění nemovitostí | 43 |
| 13.3.2. | Ocenění obchodních podílů a akcií | 44 |
| 13.3.3. | Ocenění cenných papírů | 44 |
| 13.3.4. | Ocenění poskytnutých úvěrů | 44 |
| 13.3.5. | Ocenění přijatých úvěrů | 44 |
| 13.3.6. | Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot | 45 |
| 14. | Transakce se spřízněnými osobami..... | 47 |
| 14.1. | Osoby ovládané | 47 |
| 14.2. | Osoby ovládající..... | 50 |
| 14.3. | Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů | 50 |
| 15. | Významné události po datu účetní závěrky..... | 50 |



ROZVAHA



Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

| | AKTIVA | Pozn. | Poslední den rozhodného období-brutto | Korekce | Poslední den rozhodného období-netto | Poslední den minulého rozhodného období-netto |
|---|--|-------|---------------------------------------|---------|--------------------------------------|---|
| | Aktiva celkem (Σ) | | 590 141 | | 590 141 | 359 604 |
| 3 | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ) | | 99 391 | | 99 391 | 18 520 |
| | v tom: a) splatné na požádání | | 99 391 | | 99 391 | 18 520 |
| 4 | Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ) | | 309 109 | | 309 109 | 241 746 |
| | b) ostatní pohledávky | | 309 109 | | 309 109 | 241 746 |
| 8 | Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ) | | 181 641 | | 181 641 | 99 338 |



| | PASIVA | | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|----|--|---|--------------------------------|---|
| | Pasiva celkem (Σ) | | 590 141 | 359 604 |
| 2 | Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ) | | 0 | 232 190 |
| | b) ostatní závazky | | 0 | 232 190 |
| 4 | Ostatní pasiva | | 43 820 | 6 864 |
| 6 | Rezervy (Σ) | | 821 | 281 |
| | b) na daně | | 821 | 281 |
| | Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem | | 44 641 | 239 335 |
| 8 | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | | 476 225 | 0 |
| | d) obdoba kapitálových fondů | | 463 656 | 0 |
| | f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období | | 12 569 | 0 |
| | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období | | 476 225 | 0 |
| 13 | Kapitálové fondy | | 0 | 107 700 |
| 14 | Oceňovací rozdíly (Σ) | | 0 | 7 277 |
| | z toho: a) z majetku a závazků | | 0 | 7 277 |
| 16 | Zisk nebo ztráta za účetní období | | 69 275 | 5 292 |
| | v tom: a) přírůstek závazků | | 69 275 | 0 |
| 17 | Vlastní kapitál | - | | 120 269 |
| 18 | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál) | - | 545 500 | |

| | | | |
|----------------|---|---|---|
| Sestaveno dne: | 11.03.2022 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: | |
| Sestavil: | Ing. Jiří Vondráček | Ing. Pavel Hoffman |  |
| |  | zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s. | |





PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

| | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|---|-----------------------------------|--------------------------------|---|
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování | 590 141 | 359 604 |


| | | | |
|---|---|---|---|
| Sestaveno dne: 11.03.2022 |  | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s. |  |
| Sestavil: Ing. Jiří Vondráček | | | |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

| | Poznámka | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce minulého rozhodného období |
|----|--|---------------------------------------|--|
| 1 | Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ) | 31 412 | 14 176 |
| 2 | Náklady na úroky a podobné náklady (Σ) | 9 900 | 7 331 |
| 5 | Náklady na poplatky a provize | 244 | 40 |
| 6 | Zisk nebo ztráta z finančních operací | 51 659 | 0 |
| 9 | Správní náklady (Σ) | 2 507 | 1 232 |
| | b) ostatní správní náklady | 2 507 | 1 232 |
| 20 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 70 420 | 5 573 |
| 21 | Daň z příjmu | 1 145 | 281 |
| 22 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | 69 275 | 5 292 |

| | |
|----------------------------------|--|
| Sestaveno dne: 11.03.2022 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s. |
| Sestavil: Ing. Jiří Vondráček |  |





VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

| V tis. Kč | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezerv fondy | Kapitál. fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|--|---------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------|---------|
| Zůstatek k 1.1.2020 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 277 | 0 | 7 277 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 292 | 5 292 |
| Emise akcií | 0 | 0 | 0 | 107 700 | 0 | 0 | 107 700 |
| Zůstatek k 31.12.2020 | 0 | 0 | 0 | 107 700 | 7 277 | 5 292 | 120 269 |

| | | | | |
|----------------|---------------------|---|---|---|
| Sestaveno dne: | 11.03.2022 |  | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |  |
| Sestavil: | Ing. Jiří Vondráček | | Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s. | |





VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITIČNÍCH AKCIÍ

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

| V tis. Kč | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezerv fondy | Kapitál. fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|------------------------------------|---------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------|---------|
| Zůstatek k 1.1.2021 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Změny účetních metod | 0 | 0 | 0 | 107 700 | 0 | 12 569 | 120 269 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 69 275 | 69 275 |
| Emise akcií | 0 | 0 | 0 | 355 956 | 0 | 0 | 355 956 |
| Zůstatek k 31.12.2021 | 0 | 0 | 0 | 463 656 | 0 | 81 844 | 545 500 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|--|
| Sestaveno dne: 11.03.2022 |  | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |  |
| Sestavil: Ing. Jirí Vondráček | | Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce AVANT investiční společnost a.s. | |



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

REALIA Podfond Retail Parks („Podfond“) je podfond investičního fondu REALIA FUND SICAV, a.s. („Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

| | |
|-----------------------------------|--|
| Název Podfondu: | REALIA Podfond Retail Parks |
| Název Fondu: | REALIA FUND SICAV, a.s. |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Den zápisu do obchodní rejstříku: | 31. 1. 2020 |
| IČO: | 089 07 498 |
| DIČ: | CZ685 069 836 |
| Právní forma: | podfond investičního fondu |
| Zapsána do obchodního rejstříku: | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 25093 |
| Předmět podnikání: | činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF |

Fond byl dne 30. 10. 2019 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.

Podfond byl do seznamu České národní banky podle § 597 písm. a) ZISIF zapsán dne 5. 2. 2020.

Podfond byl vytvořen jako účetně a majetkové oddělená část jmění Fondu.

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF do Podfondu 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 Podfondu je setrvalé zhodnocování investičního majetku alokovaného v Podfondu, a to zejména na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, dluhových cenných papírů a poskytování úvěrů. Podfond má vlastní investiční strategii a vlastní statut. Investiční strategie a investiční cíle Podfondu jsou podrobněji specifikovány ve statutu Podfondu.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 31. 1. 2020 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 16. 10. 2019 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.



Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondu. Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondu.

V průběhu roku 2021 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Podfondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021:

Statutární orgán:

| | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Člen představenstva | AVANT investiční společnost, a.s. | od 31. 1. 2020 |
| Při výkonu funkce zastupuje | Ing. Pavel Hoffman | od 10. 2. 2021 |

Dozorčí rada:

| | | |
|-----------------------|--------------|----------------|
| Předseda dozorčí rady | Josef Koller | od 31. 1. 2020 |
| Člen dozorčí rady | Roman Bank | od 31. 1. 2020 |
| Člen dozorčí rady | Jan Turek | od 31. 1. 2020 |

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

| | | |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|
| Výmaz zástupce statutárního orgánu | Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA | k 7. 1. 2021 |
| Výmaz zástupce statutárního orgánu | Mgr. Robert Robek | k 7. 1. 2021 |
| Výmaz zástupce statutárního orgánu | JUDr. Petr Krátký | k 10. 2. 2021 |

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Podfondu obhospodařovatel o jmění Podfondu 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“).

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 Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

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



Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2021, za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 (dále též „účetní období“).

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního Fondu a jeho jednotlivých Podfondů ověřuje auditorem.

Podfond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako malá účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Podfondu je nekonsolidována. Podfond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Podfond 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 Podfond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Podfond 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 Podfondu vznikne nárok.

Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání.

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

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

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



3.2. Finanční aktiva

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

Podfond 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. Podfond 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 Podfondu 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 Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

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

Podfond 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.



3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s podstatným vlivem,
- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

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

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

3.3. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Podfond 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.

Podfond 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“.

3.4. Peněžní prostředky

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

3.5. Způsoby oceňování

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

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

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;



c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

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

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

Reálná hodnota Nemovitostí a Účasti v majetku Podfondu, 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.

3.6. Vzájemná zúčtování

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

3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

3.7.2. Výnosy z dividend

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

3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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



3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.9. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. Odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Podfondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženího na účet Podfondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.11. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu

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



Investiční akcie

Fond k Podfonde vydává 4 druhy investičních akcií - prioritní investiční akcie I ("PIA I"), prioritní investiční akcie II („PIA II“), výkonnostní investiční akcie („VIA“) a manažerské investiční akcie („MIA“). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA I byl přidělen ISIN: CZ0008044880, investičním akciím PIA II byl přidělen ISIN: CZ0008047172, investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008044898 a investičním akciím MIA byl přidělen ISIN: CZ0008044906.

S investičními akciemi Podfondu jsou spojena zejména následující práva:

- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu,
- podíl na zisku z hospodaření Podfondu s investičním majetkem Podfondu,
- účastnit se valné hromady Fondu, pokud se jedná o záležitosti týkající se Podfondu,
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Podfondu s likvidací,
- bezplatné poskytnutí Statutu a statutu Podfondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Podfondu, pokud o ně akcionář požádá.

Podfond 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 Podfondu zřízený pro tento účel depozitářem Podfondu. 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. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nespĺňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Podfond 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 vykazány 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 korunách českých (CZK) anebo v eurech (EUR).

4. Regulatorní požadavky

Fond, resp. Podfond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Komerční banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond, resp. pro Podfond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 2. 3. 2020.

5. Změny účetních metod

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje



Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 investiční společnosti a investiční fondy řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

V rámci implementace IFRS na finanční nástroje byly k 1. 1. 2021 provedeny následující změny účetních metod:

a) Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Podfond se rozhodl v souladu se standardem IFRS 9 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 1.1.2021. Informace za srovnatelné období nejsou upraveny. Důsledek tohoto rozhodnutí nemá vliv na žádnou položku výkazů.

Finanční aktiva jsou nově klasifikována na základě obchodních modelů, kdy Podfond 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. Podfond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálové finanční nástroje v ostatním úplném výsledku hospodaření. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Podfond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

K 1. 1. 2021 Podfond u kapitálových finančních nástrojů převedl naběhlé oceňovací rozdíly do nerozdělených výsledků a dluhové finanční nástroje přecenil na reálnou hodnotu s dopadem do nerozdělených výsledků.

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

| | Původní kategorie | Původní účetní hodnota | Nová kategorie | Nová účetní hodnota |
|-------------------------------------|--|------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za bankami | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 18 520 | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 18 520 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 241 746 | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 241 746 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 99 338 | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 99 338 |
| Celkem finanční aktiva | X | 359 604 | X | 359 604 |
| Pasiva | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 232 190 | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 232 190 |
| Ostatní pasiva | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 6 864 | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 6 864 |
| Celkem finanční pasiva | X | 239 054 | X | 239 054 |



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

| <i>Kategorie</i> Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | Původní účetní hodnota k 31.12.2020 | Reklasifikace | Přecenění | Nová účetní hodnota k 1.1.2021 |
|---|-------------------------------------|------------------|-----------|--------------------------------|
| Účasti s rozhodujícím vlivem | | | | |
| Počáteční zůstatek | 99 338 | 0 | 0 | 0 |
| Reklasifikace – Reálnou hodnotou do zisky nebo ztráty | 0 | -99 338 | 0 | 0 |
| Konečný zůstatek | 99 338 | - 99 338 | 0 | 0 |
| Pohledávky za bankami | | | | |
| Počáteční zůstatek | 18 520 | 0 | 0 | 0 |
| Reklasifikace – Reálnou hodnotou do zisky nebo ztráty | 0 | - 18 520 | 0 | 0 |
| Konečný zůstatek | 18 520 | - 18 520 | 0 | 0 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | | | | |
| Počáteční zůstatek | 241 746 | 0 | 0 | 0 |
| Reklasifikace – Reálnou hodnotou do zisky nebo ztráty | 0 | - 241 746 | 0 | 0 |
| Konečný zůstatek | 241 746 | 241 746 | 0 | 0 |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | | | | |
| Počáteční zůstatek | 232 190 | 0 | 0 | 0 |
| Reklasifikace – Reálnou hodnotou do zisky nebo ztráty | 0 | - 232 190 | 0 | 0 |
| Konečný zůstatek | 232 190 | - 232 190 | 0 | 0 |
| Ostatní pasiva | | | | |
| Počáteční zůstatek | 6 864 | 0 | 0 | 0 |
| Reklasifikace – Reálnou hodnotou do zisky nebo ztráty | 0 | - 6 864 | 0 | 0 |
| Konečný zůstatek | 6 864 | - 6 864 | 0 | 0 |

| Kategorie Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | Původní účetní hodnota k 31.12.2020 | Reklasifikace | Přecenění | Nová účetní hodnota k 1.1.2021 |
|---|-------------------------------------|----------------|-----------|--------------------------------|
| Pohledávky za bankami | | | | |
| Počáteční zůstatek | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 0 | 18 520 | 0 | 18 520 |
| Konečný zůstatek | 0 | 18 520 | 0 | 18 520 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | | | | |
| Počáteční zůstatek | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 0 | 241 746 | 0 | 241 746 |
| Konečný zůstatek | 0 | 241 746 | 0 | 241 746 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | | | | |
| Počáteční zůstatek | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 0 | 99 338 | 0 | 99 338 |
| Konečný zůstatek | 0 | 99 338 | 0 | 99 338 |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | | | | |
| Počáteční zůstatek | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 0 | 232 190 | 0 | 232 190 |
| Konečný zůstatek | 0 | 232 190 | 0 | 232 190 |
| Ostatní pasiva | | | | |
| Počáteční zůstatek | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 0 | 6 864 | 0 | 6 864 |
| Konečný zůstatek | 0 | 6 864 | 0 | 6 864 |

b) IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Applikace standardu IAS 32 přináší změny v 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.

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

K 1. lednu 2021 vlivem klasifikace investičních akcií jako finančních 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) Převod naběhlých oceňovacích rozdílů z rozvahy na nerozdělené výsledky minulých let



b) Převod složek vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

| ROZVAHA | | | | | |
|----------------|---|---|----------------------|----------------------|--|
| | AKTIVA | 1.1.2021 před změnou účetní metody | Úprava bod a) | Úprava bod b) | 1.1.2021 po změně účetní metody |
| | Aktiva celkem (Σ) | | | | |
| 3 | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ) | 18 520 | | | 18 520 |
| | v tom: a) splatné na požádání | 18 520 | | | 18 520 |
| 4 | Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ) | 241 746 | | | 241 746 |
| | b) ostatní pohledávky | 241 746 | | | 241 746 |
| 8 | Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ) | 99 338 | | | 99 338 |
| | | | | | |
| | PASIVA | 1.1.2021 před změnou účetní metody | Úprava bod a) | Úprava bod b) | 1.1.2021 po změně účetní metody |
| | Pasiva celkem (Σ) | | | | |
| 2 | Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ) | 232 190 | | | 232 190 |
| | b) ostatní závazky | 232 190 | | | 232 190 |
| 4 | Ostatní pasiva | 6 864 | | | 6 864 |
| 6 | Rezervy (Σ) | 281 | | | 281 |
| | b) na daně | 281 | | | 281 |
| | Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem | 239 335 | | | 239 335 |
| 7 | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 0 | | 120 269 | 120 269 |
| | v tom: d) obdoba kapitálových fondů | 0 | | 107 700 | 107 700 |
| | f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období | 0 | | 12 569 | 12 569 |
| | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období | 0 | | 120 269 | 120 269 |
| 13 | Kapitálové fondy | 107 700 | | - 107 700 | 0 |
| 14 | Oceňovací rozdíly (Σ) | 7 277 | - 7 277 | | 0 |
| | z toho: a) z majetku a závazků | 7 277 | - 7 277 | | 0 |
| 15 | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 5 292 | 7 277 | - 12 569 | 0 |
| 17 | Vlastní kapitál | 120 269 | 0 | - 120 269 | 0 |
| 18 | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál) | 0 | 0 | 120 269 | 120 269 |



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

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

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

| tis. Kč | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------|
| | | do ostatního úplného výsledku | | do zisku nebo ztráty | |
| | | dluhové nástroje | kapitálové nástroje | povinně | určená |
| Aktiva | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 0 | 99 391 | 0 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 0 | 0 | 309 109 | 0 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 0 | 181 641 | 0 |
| Celkem finanční aktiva | 0 | 0 | 0 | 590 141 | 0 |
| Pasiva | | | | | |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 0 | 43 820 | 0 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 0 | 0 | 0 | 545 500 | 0 |
| Celkem finanční pasiva | 0 | 0 | 0 | 589 320 | 0 |

7.2. Pohledávky za bankami

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Zůstatky na běžných účtech | 99 391 | 18 520 |
| Celkem | 99 391 | 18 520 |

Zůstatek na běžném účtu se skládá ze zůstatku z účtu vedeného v CZK ve výši 79 984 tis. Kč (2020: 18 520 tis. Kč) a z účtu vedeného v EUR ve výši 19 407 tis. Kč (2020: 0 Kč).

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho: | | |
| Splatné od 1 roku do 5 let | 186 555 | 122 842 |
| Splatné nad 5 let | 122 554 | 118 904 |
| Celkem | 309 109 | 241 746 |

Celková pohledávka z titulu úvěrových smluv je tvořena pohledávkou za společností BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. (IČ: 018 05 941) v celkové výši 12 702 tis. Kč (2020: 11 444 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA Benešov a.s. (IČ: 076 41 401) v celkové výši 22 782 tis. Kč (2020: 22 905 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA Beta s.r.o. (IČ: 087 56 112) v celkové výši 25 614 tis. Kč (2020: 24 862 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA Alfa s.r.o. (IČ: 087 55 531) v celkové výši 18 689 tis. Kč (2020: 29 609 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA Kladno s.r.o. (IČ: 087 56 368) v celkové výši 14 730 tis. Kč (2020: 30 084 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA České Budějovice s.r.o. (IČ: 080 72 329) v celkové výši 136 354 tis. Kč (2020: 122 842 tis. Kč), pohledávkou za společností BOKI IMMO ValMez s.r.o. (IČ: 068 53 544) v celkové výši 18 214 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA Šternberk s.r.o. (IČ: 087 56 431) v celkové výši 26 006 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA DAČICE s.r.o. (IČ: 080 59 438) v celkové výši 24 195 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč) a pohledávkou za společností REALIA Jaroměř s.r.o. (IČ: 068 53 510) v celkové výši 395 tis. EUR tj. 9 823 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2021

| Datum pořízení | Název společnosti | Podíl na základním kapitálu | Požizovací cena | Oceňovací rozdíl | Hodnota celkem |
|----------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| 7. 4. 2020 | REALIA Alfa s.r.o. | 100 % | 7 777 | 1 664 | 9 441 |
| 7. 4. 2020 | REALIA Beta s.r.o. | 100 % | 10 767 | 5 371 | 16 138 |
| 7. 4. 2020 | REALIA Kladno s.r.o. | 100 % | 27 | 2 857 | 2 884 |
| 31. 8. 2020 | REALIA České Budějovice s.r.o. | 100 % | 40 040 | 5 851 | 45 891 |
| 21. 4. 2020 | REALIA Benešov a.s. | 100 % | 8 479 | 3 050 | 11 529 |
| 7. 4. 2020 | BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | 100 % | 12 487 | 5 462 | 17 949 |
| 31. 8. 2020 | REALIA Šternberk s.r.o. | 100 % | 34 | 5 059 | 5 093 |
| 31. 12. 2021 | REALIA Jaroměř s.r.o. | 100 % | 16 184 | 0 | 16 184 |
| 25. 2. 2021 | BOKI IMMO ValMez s.r.o. | 100 % | 18 500 | 16 702 | 35 202 |
| 25. 3. 2021 | REALIA DAČICE s.r.o. | 100 % | 8 405 | 12 925 | 21 330 |
| | Celkem | | 122 700 | 58 941 | 181 641 |

K 31. 12. 2020

| Datum pořízení | Název společnosti | Podíl na základním kapitálu | Požizovací cena | Oceňovací rozdíl | Hodnota celkem |
|----------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| 7. 4. 2020 | REALIA Alfa s.r.o. | 100 % | 10 927 | 677 | 11 604 |
| 7. 4. 2020 | REALIA Beta s.r.o. | 100 % | 10 767 | 1 140 | 11 907 |
| 7. 4. 2020 | REALIA Kladno s.r.o. | 100 % | 9 327 | 371 | 9 698 |
| 31. 8. 2020 | REALIA České Budějovice s.r.o. | 100 % | 40 040 | 2 103 | 42 143 |
| 21. 4. 2020 | REALIA Benešov a.s. | 100 % | 8 479 | 1 130 | 9 609 |
| 7. 4. 2020 | BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | 100 % | 12 487 | 1 890 | 14 377 |
| 31. 8. 2020 | REALIA Šternberk s.r.o. | 100 % | 34 | - 34 | 0 |
| Celkem | | | 92 061 | 7 277 | 99 338 |

Meziročně došlo ke snížení pořizovací ceny v důsledku vrácení příplatku mimo základní kapitál od společností REALIA Alfa s.r.o. ve výši 3 150 tis. Kč a od REALIA Kladno s.r.o. ve výši 9 300 tis. Kč. Zároveň se v průběhu sledovaného období poskytly příplatky mimo základní kapitál společností REALIA DAČICE s.r.o. ve výši 3 700 tis. Kč a BOKI IMMO ValMez s.r.o. ve výši 10 mil. Kč.

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

7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

| tis. Kč | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy |
|---|---------------------------------------|---|
| Reálná hodnota k 1. 1. 2020 | 0 | 0 |
| Pořízení | 0 | 92 061 |
| z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál | 0 | 70 940 |
| Zisk/ztráta z přecenění | 0 | 7 277 |
| Vyřazení v důsledku prodeje | 0 | 0 |
| Reálná hodnota k 31. 12. 2020 | | 99 338 |
| Pořízení | 30 639 | 0 |
| z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál | - 12 450 | 0 |
| Zisk/ztráta z přecenění | 51 664 | 0 |
| Vyřazení v důsledku prodeje | 0 | 0 |
| Reálná hodnota k 31. 12. 2021 | 181 641 | 0 |



7.5. Závazky za nebankovními subjekty

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|----------|----------------|
| Přijaté úvěry a zápůjčky z toho: | 0 | 0 |
| - Splatné od 1 roku do 5 let | 0 | 129 501 |
| - Splatné nad 5 let | 0 | 102 689 |
| Celkem | 0 | 232 190 |

V průběhu sledovaného období došlo k úplnému splacení závazků za nebankovními subjekty (2020: 232 190 tis. Kč).

7.5.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|--|----------|----------------|
| Závazky k počátku sledovaného období | | |
| Splatná hodnota závazku k 1. 1. | 232 190 | 0 |
| Reálná hodnota k 1. 1. | 232 190 | 0 |
| Transakce za sledované období | | |
| Přírůstky | 71 049 | 307 478 |
| Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění: | 0 | 0 |
| Odučtování finančních závazků z toho: | 303 239 | 75 288 |
| - Splatná hodnota závazku | 303 239 | 75 288 |
| Závazky ke konci sledovaného období | | |
| Splatná hodnota závazku k 31. 12. | 0 | 232 190 |
| Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho: | 0 | 0 |
| Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12. | 0 | 232 190 |

7.6. Ostatní pasiva

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| Závazky vůči dodavatelům | 77 | 81 |
| Závazky vůči akcionářům, podílníkům | 17 189 | 6 625 |
| Dohadné položky pasivní | 404 | 133 |
| Ostatní | 26 150 | 25 |
| Celkem | 43 820 | 6 864 |

Závazky vůči akcionářům vyplývají ze závazků emitovat investiční akcie Podfondu investorům. Dohadné účty pasivní jsou tvořeny z dohadných položek na výkon funkce ve výši 274 tis. Kč (2020: 23 tis. Kč), z dohadných položek za audit ve výši 73 tis. Kč (2020: 53 tis. Kč) a dohadu na depozitářské služby ve výši 57 tis. Kč (2020: 57 tis. Kč). Ostatní pasiva jsou tvořena závazkem za převod obchodního podílu ve výši 16 184 tis. Kč (651 tis. EUR), dále závazkem z postoupení pohledávky ve výši 9 820 tis. Kč (395 tis. EUR) a dohadem ze vstupních poplatků ve výši 146 tis. Kč (2020: 25 tis. Kč).

7.6.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|--|---------------|--------------|
| Závazky k počátku sledovaného období | | |
| Splatná hodnota závazku k 1. 1. | 6 864 | 0 |
| Reálná hodnota k 1. 1. | 6 864 | 0 |
| Transakce za sledované období | | |
| Přirůstky | 642 304 | 860 276 |
| Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění: | - 1 | 0 |
| Odúčtování finančních závazků z toho: | 605 347 | 853 412 |
| - Splatná hodnota závazku | 605 347 | 853 412 |
| Závazky ke konci sledovaného období | | |
| Splatná hodnota závazku k 31. 12. | 43 820 | 6 864 |
| Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho: | 0 | 0 |
| Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12. | 43 820 | 6 864 |

7.7. Rezervy a opravné položky

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|-----------------|------------|------------|
| Rezerva na daně | 821 | 281 |
| Celkem | 821 | 281 |

Podfond vytvořil rezervu na splatnou daň ve výši 821 tis. Kč (2020: 281 tis. Kč).

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 2020 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Snížení | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zvýšení | 0 | 281 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2020 | 0 | 281 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 1. lednu 2021 | 0 | 281 | 0 | 0 | 0 |
| Snížení | 0 | 281 | 0 | 0 | 0 |
| Zvýšení | 0 | 821 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2021 | 0 | 821 | 0 | 0 | 0 |

7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

7.8.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Podfondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 463 656 tis. Kč.

| Ks | 2021 | 2020 |
|--|--------------------|-------------------|
| Počet investičních akcií MIA na začátku období | 2 000 000 | 0 |
| Počet vydaných investičních akcií MIA v období | 0 | 2 000 000 |
| Počet investičních akcií MIA na konci období | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Počet investičních akcií PIA I na začátku období | 6 295 719 | 0 |
| Počet vydaných investičních akcií PIA I v období | 123 235 474 | 6 295 719 |
| Počet investičních akcií PIA I na konci období | 129 531 193 | 6 295 719 |
| Počet investičních akcií VIA na začátku období | 96 907 662 | 0 |
| Počet vydaných investičních akcií VIA v období | 169 589 837 | 96 907 662 |
| Počet investičních akcií VIA na konci období | 266 497 499 | 96 907 662 |
| Počet investičních akcií PIA II na začátku období | 0 | 0 |
| Počet vydaných investičních akcií PIA II v období | 773 551 | 0 |
| Počet investičních akcií PIA II na konci období | 773 551 | 0 |

Fond na účet Podfondu eviduje žádost o odkup VIA ve výši 108 000 tis. Kč, který bude vypořádaný v následujícím účetním období.

7.8.2. 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 | 2021 | 2020 |
|--|---------------|----------|
| Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2021 | 7 277 | 0 |
| Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku | 5 292 | 0 |
| Celkem k 31.12. | 12 569 | 0 |

Podfond v běžném účetním období 2021 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 69 275 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Podfondu převést na účet nerozdělený zisk Podfondu z minulých účetních období v plné výši. Výsledek hospodaření účetního období roku 2020 byl v plné výši převeden na nerozdělený zisk z minulých účetních období.



Zvýšení nerozdělených zisků a ztrát spojené s odúčtováním finančních aktiv představuje zisk vyplývající z odúčtování kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek.

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

Podfond 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 |
| Finanční aktiva | | | | | |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy | 0 | 0 | 0 | 31 412 | 0 |
| Náklady na poplatky a provize | 0 | 0 | 0 | - 33 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z přecenění | 0 | 0 | 0 | 51 056 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních aktiv | 0 | 0 | 0 | 82 435 | 0 |
| Finanční závazky | | | | | |
| Náklady na úroky a podobné náklady | 0 | 0 | 0 | - 9 900 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z přecenění | 0 | 0 | 0 | 603 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních závazků | 0 | 0 | 0 | - 9 297 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů | 0 | 0 | 0 | 73 138 | 0 |

8.2. Čistý úrokový výnos

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček | 31 412 | 14 176 |
| Náklady na úroky z úvěrů a zápůjček | 9 900 | 7 331 |
| Čistý úrokový výnos | 21 512 | 6 845 |

Všechny úrokové výnosy a náklady plynou z České republiky.

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|--------------|-------------|
| Náklady na poplatky a provize | | |
| ostatní | - 244 | - 40 |
| Celkem | - 244 | - 40 |

Ostatní náklady na poplatky a provize se skládají z odměny za úpis ve výši 206 tis. Kč (2020: 26 tis. Kč), bankovních poplatků ve výši 33 tis. Kč (2020: 14 tis. Kč) a poplatků za přidělení LEI ve výši 5 tis. Kč.

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|---|---------------|----------|
| Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou | 603 | 0 |
| Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou | 51 664 | 0 |
| Kurzové rozdíly | - 608 | 0 |
| Celkem | 51 659 | 0 |

Podfond ve sledovaném účetním období eviduje zisk z finančních operací ve výši 51 659 tis. Kč. Pozitivně jej ovlivňují zejména oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů ve výši 51 664 tis. Kč a současně přecenění cizoměnových kapitálových fondů ve výši 603 tis. Kč. Opačný vliv pak mají kurzové rozdíly z bankovního účtu vedeného v měně EUR v celkové výši 608 tis. Kč.

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

| tis. Kč | Zisk/ztráta z přecenění | Zisk/ztráta z odúčtování |
|---|-------------------------|--------------------------|
| Finanční aktiva | 51 056 | 0 |
| Pohledávky za bankami | - 608 | 0 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 51 664 | 0 |
| Finanční pasiva | - 603 | 0 |
| Ostatní pasiva | - 1 | |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií z toho: | - 602 | 0 |
| - Obdoba kapitálových fondů | - 602 | 0 |
| Zisk/ztráta z finančních nástrojů | 51 659 | 0 |

8.5. Správní náklady

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Náklady na odměny statutárního auditu z toho: | 103 | 83 |
| - náklady na povinný audit účetní závěrky | 103 | 83 |
| Náklady na daňové poradenství | 10 | 0 |
| Právní a notářské služby | 32 | 1 |
| Odměna za výkon funkce | 1 676 | 850 |
| Služby depozitáře | 682 | 296 |
| Ostatní správní náklady | 4 | 2 |
| Celkem | 2 507 | 1 232 |

Ostatní správní náklady se skládají z nákladů za kurýrní služby ve výši 4 tis. Kč (2020: 2 tis. Kč).

8.6. Splatná daň z příjmů

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|--|---------------|--------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 70 420 | 5 573 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích) | - | - |
| Výnosy nepodléhající zdanění | 51 664 | - |
| Daňově neodčitelné náklady | 1 928 | 43 |
| Použité slevy na dani a zápočty | - | - |
| Základ daně | 20 684 | 5 616 |
| Zohlednění daňové ztráty minulých let | - | - |
| Základ daně po odečtení daňové ztráty | 20 684 | 5 616 |
| Daň vypočtená při použití sazby 5 % | 1 034 | 281 |

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 1 034 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 821 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 213 tis. Kč.

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

| tis. Kč | Rezerva na daň z příjmů | Splatná daň z příjmů | Odložená daň | Celkem |
|---|-------------------------|----------------------|--------------|------------|
| Zůstatek k 1. lednu 2021 | 213 | 179 | 0 | 392 |
| Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let | -213 | -179 | 0 | -392 |
| Tvorba daně z příjmů v účetním období | 821 | 0 | 0 | 821 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2021 | 821 | 0 | 0 | 821 |



8.7. 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 %.

Fondu na účet Podfondu k 31. 12. 2021 nevznikl daňový závazek nebo odložená daňová pohledávka.

9. Výnosy podle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Hodnoty předané k obhospodařování

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|---------------|----------------|----------------|
| Aktiva | 590 141 | 359 604 |
| Celkem | 590 141 | 359 604 |

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

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

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

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Podfondu 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.

Podfond 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 Podfondu převádět cenné papíry dočasně snížena.



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

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Podfondu 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, resp. Podfondu 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 Podfondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž dva členy jsou voleny na společný návrh všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 200 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Při poskytování úvěrů z majetku Podfondu je preferováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Podfond účast umožňující tuto osobu ovládat. Podfond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

Podfond 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

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

| Typ expozice | Typ rizika | Protistrana | Hodnota | Koncentrace |
|----------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------|----------------|
| Běžné účty | kreditní | Komerční banka, a.s. | 79 984 | 13,5 % |
| Běžné účty | kreditní | Komerční banka, a.s. | 19 407 | 3,3 % |
| Běžné účty | | Celkem | 99 391 | 16,8 % |
| Obchodní podíly | tržní | REALIA Alfa s.r.o. | 9 441 | 1,6 % |
| Obchodní podíly | tržní | REALIA Beta s.r.o. | 16 138 | 2,7 % |
| Obchodní podíly | tržní | REALIA Kladno s.r.o. | 2 884 | 0,5 % |
| Obchodní podíly | tržní | REALIA České Budějovice s.r.o. | 45 891 | 7,8 % |
| Obchodní podíly | tržní | REALIA Benešov a.s. | 11 529 | 2,0 % |
| Obchodní podíly | tržní | BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | 17 949 | 3,0 % |
| Obchodní podíly | tržní | REALIA Šternberk s.r.o. | 5 093 | 0,9 % |
| Obchodní podíly | tržní | REALIA Jaroměř s.r.o. | 16 184 | 2,7 % |
| Obchodní podíly | tržní | BOKI IMMO ValMez s.r.o. | 35 202 | 6,0 % |
| Obchodní podíly | tržní | REALIA DAČICE s.r.o. | 21 330 | 3,6 % |
| Obchodní podíly | | Celkem | 181 641 | 30,8 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Úvěr BOKKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | 12 702 | 2,2 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Úvěr REALIA Benešov a.s. | 22 782 | 3,9 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Úvěr RP Kladno s.r.o. | 14 730 | 2,5 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Úvěr REALIA Alfa s.r.o. | 18 689 | 3,2 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Úvěr REALIA Beta s.r.o. | 25 614 | 4,3 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Úvěr Realia ČB s.r.o. | 136 354 | 23,1 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Úvěr BOKI IMMO ValMez s.r.o. | 18 214 | 3,1 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Úvěr REALIA Šternberk s.r.o. | 26 006 | 4,4 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Úvěr REALIA Dačice s.r.o. | 24 195 | 4,1 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Úvěr REALIA Jaroměř s.r.o. | 9 823 | 1,7 % |
| Úvěry | | Celkem | 309 109 | 52,5 % |
| Obchodní a jiné pohledávky | kreditní | - | 0 | 0,0 % |
| Celkový součet | | | 590 354 | 100,0 % |

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

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

12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu. Podfond 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 | Zisk/ztráta | Vlastní kapitál/ČAI |
|-------------------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| riziko ceny obchodních podílů | 181 641 * 15 % | 27 246 | - |
| úrokové riziko úvěrů | 309 109 * 1 % | 3 091 | - |

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

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

12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký/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 Podfondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, 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 Podfondu.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Podfondu (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 | 0,00 % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 0,00 % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Závazky z dluhových cenných papírů | 0,00 % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní pasiva | 0,00 % | 43 820 | 0 | 0 | 43 820 |
| Celkem k 31. prosinci | 0,00 % | 43 820 | 0 | 0 | 43 820 |

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

12.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Podfondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, 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 Podfondu bude muset být Nemovitost z majetku Podfondu 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 Podfondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu.

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

12.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Podfondu 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 Podfond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Podfondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

12.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Podfondu plyne zejména:

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

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

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Podfondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Podfondu, 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 společnost 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 Podfondu.

Vystavení úvěrovému riziku je také řízeno získáním kolaterálů a firemních a osobních záruk. Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je Podfond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí Podfond 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 Podfondek vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

| tis. Kč | Úvěry | Pohledávky | Běžné účty | Ostatní | Celkem |
|------------------------------|----------------|------------|---------------|----------|----------------|
| Standardní | 309 109 | 0 | 99 391 | 0 | 408 500 |
| Po splatnosti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Přesmlouvané | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ztrátové | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celkem k 31. prosinci | 309 109 | 0 | 99 391 | 0 | 408 500 |

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

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

12.3.7. Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondek riziku: střední)

Rizika spojená s možností selhání Nemovitostní společnosti, Účasti, na které tvoří součást majetku Podfondek. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti v Nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek Nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje.

12.3.8. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondek riziku: střední)

Měnové spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Podfond 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 Podfondek 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).



Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Podfondu k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč | v CZK | v EUR | Celkem |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Pohledávky za bankami | 79 984 | 19 407 | 99 391 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 299 286 | 9 823 | 309 109 |
| Dluhové cenné papíry | 0 | 0 | 0 |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly | 0 | 0 | 0 |
| Účasti s podstatným vlivem | 0 | 0 | 0 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 42 201 | 139 440 | 181 641 |
| Ostatní aktiva | 0 | 0 | 0 |
| Celkem k 31. prosinci | 421 471 | 168 670 | 590 141 |

Následující tabulka zobrazuje pasiva Podfondu k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč | v CZK | v EUR | Celkem |
|------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Závazky vůči bankám | 0 | 0 | 0 |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 0 | 0 | 0 |
| Závazky z dluhových cenných papírů | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní pasiva | 544 854 | 45 287 | 590 141 |
| Celkem k 31. prosinci | 544 854 | 45 287 | 590 141 |

Expozice Podfondu na měnové riziko není významná. Vedení Podfondu 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 pasiv Podfondu 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 | 24,860 | 2 % | 2 468 | -2 % | -2 468 |
| Celkem k 31. prosinci | - | - | 2 468 | - | -2 468 |

12.3.9. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Podfond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Podfond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Podfondu – investicemi do nemovitostních společností. 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 Podfondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

Podfond může být nepřímo ovlivněn dopadem změn úrokových sazeb na výnosy některých společností, do kterých Podfond investuje.

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

12.3.10. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)

Koncentrace pozic může Podfond 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 Podfond významnou majetkovou a úvěrovou expozici vůči nemovitostnímu sektoru. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Podfond svoje investice výhradně v České republice (100,00 % k 31. 12. 2021).

12.3.11. Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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

12.3.12. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Podfondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, spočívající v tom, že Podfond 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.

12.3.13. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.14. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.15. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu 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 Podfondu nebo Investiční akcie.

Podfond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Podfond 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. Podfond 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, potvrzení 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.

Podfond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfondu či člena orgánů Podfondu. Podnikání Podfondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Podfondu. 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 Podfond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

12.3.16. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Obhospodařovatel má nastaveny postupy identifikace a řízení střetu zájmů, čímž je potenciální riziko minimalizováno.

12.3.17. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.18. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

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

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

12.3.20. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.21. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

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



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

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

12.3.22. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.23. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Podfond není účastníkem žádných soudních sporů.

12.3.24. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.25. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.26. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.27. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Podfondu 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 Podfondu. Toto riziko se může projevit negativně

na hodnotě majetku Podfondů tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfondů, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfondů, nesplní;

- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Podfondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držetím plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Podfondu a Investor nebude držet investici ve Podfondu 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 Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfondu;
- 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. Podfond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

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

Finanční nástroje

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

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



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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjištěný 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

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

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

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

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

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot 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 Podfondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2021.

Rok 2021

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|-------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 99 391 | 99 391 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 0 | 309 109 | 309 109 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 181 641 | 181 641 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 0 | 590 141 | 590 141 |
| Závazky | | | | |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 43 820 | 43 820 |
| Rezervy | 0 | 0 | 821 | 821 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 0 | 44 641 | 44 641 |

Rok 2020

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|-------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 18 520 | 18 520 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 0 | 241 746 | 241 746 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 99 338 | 99 338 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 0 | 359 604 | 359 604 |
| Závazky | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 0 | 0 | 232 190 | 232 190 |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 6 864 | 6 864 |
| Rezervy | 0 | 0 | 281 | 281 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 0 | 239 335 | 239 335 |

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

V průběhu let 2021 ani 2020 nedošlo k žádným přesunům.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky 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 účetního období jsou následující:

| tis. Kč | Reálná hodnota | Oceňovací technika | Použité vstupy |
|-------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|
| Aktiva | | | |
| Pohledávky za bankami | 79 984 | DCF Model | Pribor, IRS CZ |
| Pohledávky za bankami | 19 407 | DCF Model | Euribor, IRS EUR |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 309 109 | DCF Model | ARAD |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 181 641 | Substituční metoda | Finanční výkazy, tržní data |
| Závazky | | | |
| Ostatní pasiva | 43 820 | DCF Model | Pribor |
| Rezervy | 821 | 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 reálného trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období



Porovnávací způsob

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

13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií**výnosovým způsobem**

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

13.3.3. Ocenění cenných papírů**výnosovým způsobem**

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

13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů**výnosovým způsobem**

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

13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů**výnosovým způsobem**

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

13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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

| tis. Kč | Reálná hodnota k 1.1. | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření | Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku | Nákupy | Prodeje | Emise | Vypořádání | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 31.12. |
|-------------------------------------|-----------------------|--|--|----------------|----------|----------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiva | | | | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 18 520 | - 608 | 0 | 242 387 | 0 | 0 | 160 908 | 0 | 99 391 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 241 746 | 0 | 0 | 148 783 | 0 | 0 | 81 420 | 0 | 309 109 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 99 338 | 51 664 | 0 | 43 089 | 0 | 0 | 12 450 | 0 | 181 641 |
| Celkem aktiva | 359 604 | 51 056 | 0 | 434 259 | 0 | 0 | 254 778 | 0 | 590 141 |
| Závazky | | | | | | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 232 190 | 0 | 0 | 71 049 | 0 | 0 | 303 239 | 0 | 0 |
| Ostatní pasiva | 6 864 | - 1 | 0 | 642 304 | 0 | 0 | 605 347 | 0 | 43 820 |
| Rezervy | 281 | 0 | 0 | 1 034 | 0 | 0 | 494 | 0 | 821 |
| Celkem závazky | 239 335 | - 1 | 0 | 714 387 | 0 | 0 | 909 080 | 0 | 44 641 |

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2020 následující:

| tis. Kč | Reálná hodnota k 1.1. | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření | Zisk /ztráta z přecenění do ostatních úplného výsledku | Nákupy | Prodeje | Emise | Vypořádání | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 31.12. |
|-------------------------------------|-----------------------|--|--|------------------|----------|----------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Finanční aktiva | | | | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 0 | 87 744 | 0 | 0 | 69 224 | 0 | 18 520 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 0 | 0 | 350 554 | 0 | 0 | 108 808 | 0 | 241 746 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 7 277 | 92 061 | 0 | 0 | 0 | 0 | 99 338 |
| Celkem finanční aktiva | 0 | 0 | 7 277 | 530 359 | 0 | 0 | 178 032 | 0 | 359 604 |
| Finanční závazky | | | | | | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 0 | 0 | 0 | 307 478 | 0 | 0 | 75 288 | 0 | 232 190 |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 0 | 860 276 | 0 | 0 | 853 412 | 0 | 6 864 |
| Rezervy | 0 | 0 | 0 | 281 | 0 | 0 | 0 | 0 | 281 |
| Celkem finanční závazky | 0 | 0 | 0 | 1 168 035 | 0 | 0 | 928 700 | 0 | 239 335 |

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Obchodní firma: | BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | Obchodní firma: | BOKI IMMO ValMez s.r.o. |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 | Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládaní: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 20 tis. Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 5 tis. Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 6 903 tis. Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 15 790 tis. Kč |
| Obchodní firma: | REALIA Alfa s.r.o. | Obchodní firma: | REALIA Benešov a.s. |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 | Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládaní: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Akciová společnost |
| Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |



Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 7 tis. Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 2 000 tis. Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 2 551 tis. Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 7 107 tis. Kč |
| Obchodní firma: | REALIA Beta s.r.o. | Obchodní firma: | REALIA České Budějovice s.r.o. |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 | Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 7 tis. Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 10 tis. Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 6 754 tis. Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 33 519 tis. Kč |
| Obchodní firma: | REALIA DAČICE s.r.o. | Obchodní firma: | REALIA Jaroměř s.r.o. |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 | Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |



Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 10 tis. Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 5 tis. Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 13 427 tis. Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 1 008 tis. Kč |
| Obchodní firma: | REALIA Kladno s.r.o. | Obchodní firma: | REALIA Šternberk s.r.o. |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 | Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 3 tis. Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 2 tis. Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 3 989 tis. Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 2 418 tis. Kč |

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

| tis. Kč | Počáteční stav | Přírůstky | Úbytky | Konečný stav |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za nebankovními subjekty z toho: | 241 746 | 148 783 | 81 420 | 309 109 |
| naběhlé úroky | 6 367 | 31 412 | 6 367 | 31 412 |
| Celkem aktiva | 241 746 | 148 783 | 81 420 | 309 109 |
| Pasiva | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 232 190 | 71 049 | 303 239 | 0 |
| Ostatní pasiva | 0 | 244 489 | 218 485 | 26 004 |
| Celkem pasiva | 232 190 | 315 538 | 521 724 | 26 004 |



14.2. Osoby ovládající

| | | |
|-------------------------------|------------|---|
| Jméno/Název osoby: | ovládající | Ing. Josef Koller |
| Sídlo/Bytem: | | U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9 |
| Způsob ovládní: | | 100 % přímý podíl |
| Podíl na hlasovacích právech: | | 100 % přímý podíl |

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

Podfond 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

S účinností od 1. 1. 2022 byly změněny stanovy Fondu a statut Podfondu, přičemž došlo ke změně principů pro stanovení distribučního poměru Podfondu.

Vliv pandemie COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Podfondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Podfondu. Výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2022 reálnou hodnotu majetku a dluhů Podfondu.

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Podfond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Podfond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Podfond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které ČNB na konci února zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být silná recese.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem budou na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně s



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

Sestaveno dne: 11. 3. 2022



Ing. Pavel Hoffman

zmocněný zástupce

AVANT investiční společnost, a.s.



Příloha č. 5 – 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: | REALIA FUND SICAV, a.s. |
| IČO: | 089 07 498 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |

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

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

Osoby ovládající

Jméno: **Ing. Josef Koller**
 Dat. nar.: 10. října 1970
 Bytem: U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název osoby: **Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu**
 IČO: 05593221
 Sídlo: Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **ACCOLADE PL XIII SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
 NIP: 1132981403
 REGON: 381055081
 KRS: 0000736711
 Sídlo: Skaryszewska 7, Varšava, Polsko
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **ACCOLADE PL XXI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
 NIP: 1133025608
 REGON: 387915320
 KRS: 0000877112
 Sídlo: Skaryszewska 7, Varšava, Polsko
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti



Název osoby: **ACCOLADE PL XXIV SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
 NIP: 1132999857
 REGON: 383666423
 KRS: 0000790431
 Sídlo: Skaryszewska 7, Varšava, Polsko
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **ACCOLADE PL XIV SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
 NIP: 1132980875
 REGON: 380983710
 KRS: 0000736503
 Sídlo: Skaryszewska 7, Varšava, Polsko
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 20% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **BOKI EKO s.r.o.**
 IČO: 049 31 700
 Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.**
 IČO: 018 05 941
 Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **BOKI IMMO ValMez s.r.o.**
 IČO: 068 53 544
 Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **Centrum 882 s.r.o.**
 IČO: 654 14 454
 Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **Directorium Company, s.r.o., v likvidaci**
 IČO: 051 97 449
 Sídlo: U Kamýku 284/11, Kamýk, 142 00 Praha 4
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **Ecocity Malešice s.r.o.**
 IČO: 241 73 941
 Sídlo: Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10



| | |
|------------------|--|
| Způsob ovládaní: | přímo prostřednictvím 60% podílu na základním kapitálu |
| Název osoby: | GRIMBALD TRADE, s.r.o. |
| IČO: | 048 48 063 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu |
| Název osoby: | JRD Alfa s.r.o. |
| IČO: | 042 96 168 |
| Sídlo: | Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10 |
| Způsob ovládaní: | přímo prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu |
| Název osoby: | JRD Malešice s.r.o. |
| IČO: | 242 33 251 |
| Sídlo: | Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10 |
| Způsob ovládaní: | přímo prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu |
| Název osoby: | JRD Vysočany s.r.o. |
| IČO: | 06286739 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 75% podíl na základním kapitálu společnosti |
| Název osoby: | KR 17 Management s.r.o. |
| IČO: | 02940469 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti |
| Název osoby: | Letino Estates s.r.o. |
| IČO: | 013 90 040 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu |
| Název osoby: | Opletalova 13 s.r.o. |
| IČO: | 07659024 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 77% podíl na základním kapitálu společnosti |
| Název osoby: | Park Račiněves s.r.o. |
| IČO: | 07899891 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 55% podíl na základním kapitálu společnosti |

Název osoby: **PD77 Development s.r.o.**
 IČO: 069 81 691
 Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **Prefite Invest s.r.o.**
 IČO: 054 97 493
 Sídlo: Ocelářská 344/10, Vysočany, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 67% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **QTR ALFA, s.r.o.**
 IČO: 289 79 281
 Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **REALIA Alfa s.r.o.**
 IČO: 087 55 531
 Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Benešov a.s.**
 IČO: 076 41 401
 Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Beta s.r.o.**
 IČO: 087 56 112
 Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA České Budějovice s.r.o.**
 IČO: 080 72 329
 Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA České Budějovice 2 s.r.o.**
 IČO: 08072116
 Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 74% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA DAČICE s.r.o.**
 IČO: 080 59 438



| | |
|------------------|--|
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti |
| Název osoby: | REALIA Dobrá s.r.o. |
| IČO: | 11649101 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo prostřednictvím 74% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti |
| Název osoby: | REALIA GROUP s.r.o. |
| IČO: | 07658966 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti |
| Název osoby: | REALIA Jaroměř s.r.o. |
| IČO: | 068 53 510 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti |
| Název osoby: | REALIA Kladno s.r.o. |
| IČO: | 087 56 368 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti |
| Název osoby: | REALIA Šternberk s.r.o. |
| IČO: | 087 56 431 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti |
| Název osoby: | Retail group a.s. |
| IČO: | 077 38 846 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | přímo prostřednictvím 74% podílu na základním kapitálu |
| Název osoby: | Rezidence Halasova s.r.o. |
| IČO: | 041 10 773 |
| Sídlo: | Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10 |
| Způsob ovládaní: | přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu |
| Název osoby: | Rezidence Touškov s.r.o. |
| IČO: | 027 63 567 |
| Sídlo: | Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10 |



| | |
|------------------|--|
| Způsob ovládaní: | přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu |
| Název osoby: | S.C. SOLEK PROJECT DZETA S.R.L. |
| IČO: | 29914685 |
| Sídlo: | Nadlac, No. 8 P-ta Unirii street, Romania |
| Způsob ovládaní: | nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 76,19% podíl na základním kapitálu společnosti |
| Název osoby: | SUNLIGHT JM s.r.o. |
| IČO: | 28360290 |
| Sídlo: | Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti |

c) Způsob a prostředky ovládaní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní 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)

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|-------------------|--|----------------|--------------------|-----------------|
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úpisu investičních akcií | 1. 1. 2021 | investiční akcie | úplata |
| Ing. Josef Koller | Dohoda o započtení pohledávek | 1. 1. 2021 | zápočet | zápočet |
| Ing. Josef Koller | Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 2. 10. 2020 | 1. 1. 2021 | úrok | úvěr |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o postoupení pohledávek – REALIA Šternberk | 20. 1. 2021 | úplata | pohledávka |
| Ing. Josef Koller | Dohoda o započtení pohledávek – REALIA Šternberk | 20. 1. 2021 | zápočet | zápočet |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úvěru č. 6101222291 | 22. 1. 2021 | úrok | úvěr |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úvěru č. 6103252291 | 25. 3. 2021 | úrok | úvěr |
| Ing. Josef Koller | Dohoda o započtení pohledávek | 25. 3. 2021 | zápočet | zápočet |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úpisu investičních akcií | 31. 7. 2021 | investiční akcie | úplata |
| Ing. Josef Koller | Dohoda o započtení vzájemných pohledávek | 31. 7. 2021 | zápočet | zápočet |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Jaroměř | 31. 12. 2021 | úplata | pohledávka |
| Retail group a.s. | Dohoda o započtení pohledávek | 1. 1. 2021 | zápočet | zápočet |
| Retail group a.s. | Smlouva o postoupení pohledávky | 1. 1. 2021 | pohledávka | úplata |



| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|---|--|----------------|--------------------|-------------------|
| Retail group a.s. | Smlouva o převzetí části dluhu | 1. 1. 2021 | převzetí dluhu | úplata |
| Retail group a.s. | Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – BOKI IMMO ValMez s.r.o. | 25. 2. 2021 | úplata | podíl |
| Retail group a.s. | Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – REALIA DAČICE s.r.o. | 25. 3. 2021 | úplata | podíl |
| Retail group a.s. | Smlouva o postoupení pohledávky | 25. 3. 2021 | pohledávka | úplata |
| Retail group a.s. | Dohoda o započtení pohledávek | 25. 3. 2021 | zápočet | zápočet |
| Retail group a.s. | Smlouva o převzetí části dluhu | 25. 3. 2021 | převzetí dluhu | úplata |
| Retail group a.s. | Smlouva o převzetí dluhu | 25. 3. 2021 | převzetí dluhu | úplata |
| Retail group a.s. | Smlouva o převzetí dluhu | 25. 3. 2021 | převzetí dluhu | úplata |
| Retail group a.s. | Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – REALIA Jaroměř s.r.o. | 31. 12. 2021 | úplata | podíl |
| BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020 | 1. 1. 2021 | úvěr | úrok |
| BOKI IMMO ValMez s.r.o. | Smlouva o úvěru č. 2101012911 | 1. 1. 2021 | úvěr | úrok |
| BOKI IMMO ValMez s.r.o. | Dohoda o započtení pohledávek | 1. 1. 2021 | zápočet | zápočet |
| BOKI IMMO ValMez s.r.o. | Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál | 1. 6. 2021 | příplatek mimo ZK | příplatek mimo ZK |
| BOKI IMMO ValMez s.r.o. | Dohoda o započtení pohledávek | 1. 6. 2021 | zápočet | zápočet |
| BOKI IMMO ValMez s.r.o. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 1. 1. 2021 | 15. 6. 2021 | úvěr | úrok |
| REALIA DAČICE s.r.o. | Smlouva o úvěru č. 2103252291 | 25. 3. 2021 | úvěr | úrok |
| REALIA DAČICE s.r.o. | Dohoda o započtení pohledávek | 25. 3. 2021 | zápočet | zápočet |
| REALIA DAČICE s.r.o. | Dohoda o započtení pohledávek | 1. 6. 2021 | zápočet | zápočet |
| REALIA DAČICE s.r.o. | Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK | 1. 6. 2021 | příplatek mimo ZK | příplatek mimo ZK |
| REALIA Kladno s.r.o. (dříve RP Kladno s.r.o.) | Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020 | 1. 1. 2021 | úvěr | úrok |
| REALIA Kladno s.r.o. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 21. 4. 2020 | 1. 1. 2021 | úvěr | úrok |
| REALIA Jaroměř s.r.o. | Smlouva o úvěru č. 2112312291 | 31. 12. 2021 | úvěr | úrok |
| REALIA Jaroměř s.r.o. | Dohoda o započtení pohledávek | 31. 12. 2021 | zápočet | zápočet |



| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|-------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| REALIA Šternberk s.r.o. | Dohoda o započtení pohledávek | 20. 1. 2021 | zápočet | zápočet |
| REALIA Šternberk s.r.o. | Smlouva o úvěru č. 2101222291 | 20. 1. 2021 | úvěr | úrok |

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

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|-------------------|--|----------------|--------------------|-----------------|
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úpisu investičních akcií | 25. 3. 2020 | investiční akcie | úplata |
| Ing. Josef Koller | Dohoda o započtení vzájemných pohledávek | 25. 3. 2020 | zápočet | zápočet |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úpisu investičních akcií | 21. 4. 2020 | investiční akcie | úplata |
| Ing. Josef Koller | Dohoda o započtení vzájemných pohledávek | 21. 4. 2020 | započtení | započtení |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o postoupení vzájemných pohledávek | 1. 10. 2020 | úplata | pohledávka |
| Ing. Josef Koller | Dohoda o započtení vzájemných pohledávek | 1. 10. 2020 | zápočet | zápočet |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o postoupení vzájemných pohledávek | 2. 10. 2020 | úplata | pohledávka |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úpisu investičních akcií | 2. 10. 2020 | investiční akcie | úplata |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úvěru č. 5010022291 | 2. 10. 2020 | úrok | úvěr |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úpisu investičních akcií | 31. 12. 2020 | investiční akcie | úplata |
| Ing. Josef Koller | Dohoda o započtení vzájemných pohledávek | 31. 12. 2020 | zápočet | zápočet |
| Ing. Josef Koller | Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 2. 10. 2020 | 31. 12. 2020 | úrok | úvěr |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úpisu investičních akcií | 1. 1. 2021 | investiční akcie | úplata |
| Ing. Josef Koller | Dohoda o započtení pohledávek | 1. 1. 2021 | zápočet | zápočet |
| Ing. Josef Koller | Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 2. 10. 2020 | 1. 1. 2021 | úrok | úvěr |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o postoupení pohledávek – REALIA Šternberk | 20. 1. 2021 | úplata | pohledávka |
| Ing. Josef Koller | Dohoda o započtení pohledávek – REALIA Šternberk | 20. 1. 2021 | zápočet | zápočet |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úvěru č. 6101222291 | 22. 1. 2021 | úrok | úvěr |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úvěru č. 6103252291 | 25. 3. 2021 | úrok | úvěr |
| Ing. Josef Koller | Dohoda o započtení pohledávek | 25. 3. 2021 | zápočet | zápočet |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o úpisu investičních akcií | 31. 7. 2021 | investiční akcie | úplata |



| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|-------------------|---|----------------|--------------------|-----------------|
| Ing. Josef Koller | Dohoda o započtení vzájemných pohledávek | 31. 7. 2021 | zápočet | zápočet |
| Ing. Josef Koller | Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Jaroměř | 31. 12. 2021 | úplata | pohledávka |
| Retail group a.s. | Smlouva o postoupení pohledávky – BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | 25. 3. 2020 | pohledávka | úplata |
| Retail group a.s. | Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Benešov a.s. | 25. 3. 2020 | pohledávka | úplata |
| Retail group a.s. | Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Uherské Hradiště s.r.o. | 25. 3. 2020 | pohledávka | úplata |
| Retail group a.s. | Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Vyškov s.r.o. | 25. 3. 2020 | pohledávka | úplata |
| Retail group a.s. | Smlouva o postoupení pohledávky – RP Kladno s.r.o. | 25. 3. 2020 | pohledávka | úplata |
| Retail group a.s. | Dohoda o započtení pohledávek | 25. 3. 2020 | zápočet | zápočet |
| Retail group a.s. | Smlouva o převzetí části dluhu | 25. 3. 2020 | převzetí dluhu | úplata |
| Retail group a.s. | Dohoda o započtení pohledávek | 21. 4. 2020 | zápočet | zápočet |
| Retail group a.s. | Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | 21. 4. 2020 | úplata | podíl |
| Retail group a.s. | Smlouva o převzetí části dluhu | 21. 4. 2020 | převzetí dluhu | úplata |
| Retail group a.s. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o převzetí části dluhu | 31. 12. 2020 | převzetí dluhu | úplata |
| Retail group a.s. | Dohoda o započtení pohledávek | 1. 1. 2021 | zápočet | zápočet |
| Retail group a.s. | Smlouva o postoupení pohledávky | 1. 1. 2021 | pohledávka | úplata |
| Retail group a.s. | Smlouva o převzetí části dluhu | 1. 1. 2021 | převzetí dluhu | úplata |
| Retail group a.s. | Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – BOKI IMMO ValMez s.r.o. | 25. 2. 2021 | úplata | podíl |
| Retail group a.s. | Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – REALIA DAČICE s.r.o. | 25. 3. 2021 | úplata | podíl |
| Retail group a.s. | Smlouva o postoupení pohledávky | 25. 3. 2021 | pohledávka | úplata |
| Retail group a.s. | Dohoda o započtení pohledávek | 25. 3. 2021 | zápočet | zápočet |
| Retail group a.s. | Smlouva o převzetí části dluhu | 25. 3. 2021 | převzetí dluhu | úplata |



| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|--|--|----------------|--------------------|-------------------|
| Retail group a.s. | Smlouva o převzetí dluhu | 25. 3. 2021 | převzetí dluhu | úplata |
| Retail group a.s. | Smlouva o převzetí dluhu | 25. 3. 2021 | převzetí dluhu | úplata |
| Retail group a.s. | Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – REALIA Jaroměř s.r.o. | 31. 12. 2021 | úplata | podíl |
| BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | Smlouva o úvěru č. 2003252292 | 25. 3. 2020 | úvěr | úrok |
| BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | Dohoda o započtení pohledávek | 25. 3. 2020 | zápočet | zápočet |
| BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020 | 1. 1. 2021 | úvěr | úrok |
| BOKI IMMO ValMez s.r.o. | Smlouva o úvěru č. 2101012911 | 1. 1. 2021 | úvěr | úrok |
| BOKI IMMO ValMez s.r.o. | Dohoda o započtení pohledávek | 1. 1. 2021 | zápočet | zápočet |
| BOKI IMMO ValMez s.r.o. | Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál | 1. 6. 2021 | příplatek mimo ZK | příplatek mimo ZK |
| BOKI IMMO ValMez s.r.o. | Dohoda o započtení pohledávek | 1. 6. 2021 | zápočet | zápočet |
| BOKI IMMO ValMez s.r.o. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 1. 1. 2021 | 15. 6. 2021 | úvěr | úrok |
| REALIA Benešov a.s. | Smlouva o úvěru č. 2003252291 | 25. 3. 2020 | úvěr | úrok |
| REALIA Benešov a.s. | Dohoda o započtení pohledávek | 25. 3. 2020 | zápočet | zápočet |
| REALIA Benešov a.s. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020 | 31. 12. 2020 | úvěr | úrok |
| REALIA Uherské Hradiště s.r.o. (fúze s REALIA Beta s.r.o.) | Smlouva o úvěru č. 2003252293 | 25. 3. 2020 | úvěr | úrok |
| REALIA Uherské Hradiště s.r.o. (fúze s REALIA Beta s.r.o.) | Dohoda o započtení pohledávek | 25. 3. 2020 | zápočet | zápočet |
| REALIA Vyškov s.r.o. (fúze s REALIA Alfa s.r.o.) | Smlouva o úvěru č. 2003252294 | 25. 3. 2020 | úvěr | úrok |
| REALIA Vyškov s.r.o. (fúze s REALIA Alfa s.r.o.) | Dohoda o započtení pohledávek | 25. 3. 2020 | zápočet | zápočet |
| RP Kladno s.r.o. (fúze s REALIA Kladno s.r.o.) | Smlouva o úvěru č. 2003252295 | 25. 3. 2020 | úvěr | úrok |
| RP Kladno s.r.o. (fúze s REALIA Kladno s.r.o.) | Dohoda o započtení pohledávek | 25. 3. 2020 | zápočet | zápočet |
| REALIA Alfa s.r.o. | Smlouva o převzetí dluhu | 21. 4. 2020 | převzetí dluhu | úplata |



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

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

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 11. 3. 2022

Podpis:




Příloha č. 6 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu 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 Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

| Identifikace majetku | Pořizovací hodnota (tis. CZK) | Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK) |
|---------------------------------------|-------------------------------|--|
| Úvěr k REALIA České Budějovice s.r.o. | 136 354 | 136 354 |
| Zůstatek na bankovních účtech | 99 391 | 99 391 |
| REALIA České Budějovice s.r.o. | 40 040 | 45 891 |
| BOKI IMMO ValMez s.r.o. | 18 500 | 35 202 |
| Úvěr k REALIA Šternberk s.r.o. | 26 006 | 26 006 |
| Úvěr k REALIA Beta s.r.o. | 25 614 | 25 614 |
| Úvěr k REALIA DAČICE s.r.o. | 24 195 | 24 195 |
| Úvěr k REALIA Benešov a.s. | 22 782 | 22 782 |
| REALIA DAČICE s.r.o. | 8 405 | 21 330 |
| Úvěr k REALIA Alfa s.r.o. | 18 689 | 18 689 |
| Úvěr k BOKI IMMO ValMez s.r.o. | 18 214 | 18 214 |
| BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | 12 487 | 17 949 |
| REALIA Jaroměř s.r.o. | 16 184 | 16 184 |
| REALIA Beta s.r.o. | 10 767 | 16 138 |
| Úvěr k REALIA Kladno s.r.o. | 14 730 | 14 730 |
| Úvěr k BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. | 12 702 | 12 702 |
| REALIA Benešov a.s. | 8 479 | 11 529 |
| Úvěr k REALIA Jaroměř s.r.o. | 9 823 | 9 823 |
| REALIA Alfa s.r.o. | 7 777 | 9 441 |

