



Výroční zpráva fondu

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Obsah

1	
Výroční zpráva fondu	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období	4
2) Investiční cíle fondu	4
3) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	4
a) Přehled investičních činností	4
b) Přehled portfolia na konci účetního období	4
c) Přehled výsledků fondu	5
d) Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik	5
4) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	5
5) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	5
6) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)	5
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu	6
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu	6
7) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	6
8) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)	7
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	7
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	8
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	8
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	8
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	8
14) Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	8
15) 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 (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	9
16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	9

17) 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. (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	9
18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	9
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	11
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	12
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	13
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	14
1) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	15
1) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	16
2) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	16
3) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	16
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	18

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
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.
IČO:	052 12 634
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018

2) Investiční cíle fondu

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a nákup zajištěných i nezajištěných pohledávek, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajícího svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z dividend a z úroku. Fond je růstovým investičním fondem, to znamená, že nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Fondu akcionářům, ale veškerý zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Fondu.

3) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

a) Přehled investičních činností

V průběhu účetního období společnost realizovala činnosti vedoucí k naplňování investiční strategie a vykonávala běžnou činnost v souladu se svým statutem. Společnost se v průběhu účetního období zaměřila zejména na vyhledávání vhodných investičních záměrů a na realizaci vybraných investic.

b) Přehled portfolia na konci účetního období

Přehled portfolia

Druh aktiva	Předchozí účetní období	Účetní období	% podíl	změna v %
Celková aktiva fondu	74 808 511 CZK	104 554 270 CZK	100%	40%
Peněžní prostředky	562 061 CZK	1 963 819 CZK	2%	249%
Ostatní podíly	47 554 100 CZK	53 216 900 CZK	51%	12%
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	26 692 350 CZK	40 990 252 CZK	39%	54%
Ostatní pohledávky	0 CZK	8 383 299 CZK	8%	-

Komentář k přehledu portfolia

Fond zaznamenal v tomto účetním období významný nárůst v objemu aktiv. Růst objemu aktiv je způsobem převážně poskytnutím nových úvěrů v průběhu účetního období a nerealizovanými výnosy z přecenění podílů v majetku fondu.

c) Přehled výsledků fondu**Hlavní finanční ukazatele**

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období	Změna v %
Celkové NAV fondu z investiční činnosti	53 817 105 CZK	101 477 804 CZK	88%
Pákový efekt	139 %	103 %	- 26 %
Čistý zisk	152 113 CZK	1 760 119 CZK	1 057%
Hodnota investiční akcie A1 (A)	1,3520 CZK	1,4220 CZK	5%
Hodnota investiční akcie A2 (A)	1,3520 CZK	1,4220 CZK	5%
Hodnota investiční akcie B	9,1886 CZK	10,2986 CZK	12%

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Celkové NAV fondu (jmění z investiční činnosti) je z 58 % přiřazeno investorům do prioritních investičních akcií (akcie typu A) a ze 42 % investorům do výkonnostních investičních akcií (akcie typu B). Míra využití pákového efektu je 103 % dle standardní závazkové metody a 101 % dle metody hrubé hodnoty aktiv.

d) Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik

V průběhu roku 2019 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu formou investic do majetkových účastí a poskytování úvěrů a zápůjček.

4) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

5) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

V průběhu účetního období došlo ke změně statutu v oblasti cenných papírů vydávaných fondem, kdy se investiční akcie A rozdělili na investiční akcie A1 a investiční akcie A2, přičemž tyto dva druhy akcií mají stejné postavení z hlediska distribuce fondového kapitálu a liší se jenom podobou. Dále došlo ke změně poplatků fondu a změně osoby auditora.

6) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)

Obhospodařovatel fondu vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, 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 zaměstnance.

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

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- a) členové představenstva a dozorčí rady,
- b) ředitelé správy majetku

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

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

a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu

Pevná složka odměn:	586 055 Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 Kč
Počet příjemců:	55
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu.

Odměny vedoucích osob:	42 622 Kč
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	543 433 Kč
Počet příjemců:	51

Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena.

7) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

Ve vztahu k fondu nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.

8) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)

Aktiva fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu Článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil fondu je detailně popsán ve statutu fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu fondu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem fondu.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu fondu. Osoba provádějící správu majetku fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel fondu využívá při obhospodařování fondu pákového efektu. Na základě údajů k 31.12.2018 činila míra využití pákového efektu hodnotu 101 % (dle metody hrubé hodnoty aktiv) / 103 % (dle závazkové metody).

9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení: Ing. Martin Krajíček

Další identifikační údaje: Datum narození: 14. 4. 1970, bytem: Pod vodárenskou věží 2336/26, 18200 Praha 8

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: 1.1.2018 - 31.8.2018

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul na Vysoké škole ekonomické v Praze – obor Podniková ekonomika a Bankovníctví. 20 let zkušeností v korporátním bankovníctví se zaměřením na financování středně velkých společností výrobního a obchodního charakteru, nemovitostní a speciální projekty, financování provozního kapitálu a investičních záměrů. Od roku 2017 zkušenosti se správou fondů kvalifikovaných investorů.

Jméno a příjmení: Mgr. Adam Juřica

Další identifikační údaje: Datum narození: 12. 1. 1989, bytem: Vánková 888/5, 181 00 Praha 8

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: 1.9.2018 – 31.12.2018

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Adam Juřica získal magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy a má 10 let zkušeností z oblasti korporátního bankovníctví, financování nemovitostních a jiných investičních projektů, fúzí a akvizic, závazkového a korporátního práva a regulace investičních fondů. Adam Juřica složil zkoušky z finanční analýzy a odbornou zkoušku pro jednání se zákazníkem v rámci poskytování investičních služeb a od roku 2018 se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na alternativní investice, nemovitosti a mezaninové financování.

10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

Název:	Československá obchodní banka, a.s.
IČO:	000 01 350
Sídlo:	Praha 5, Radlická 333/150, 150 57
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	celé účetní období

11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

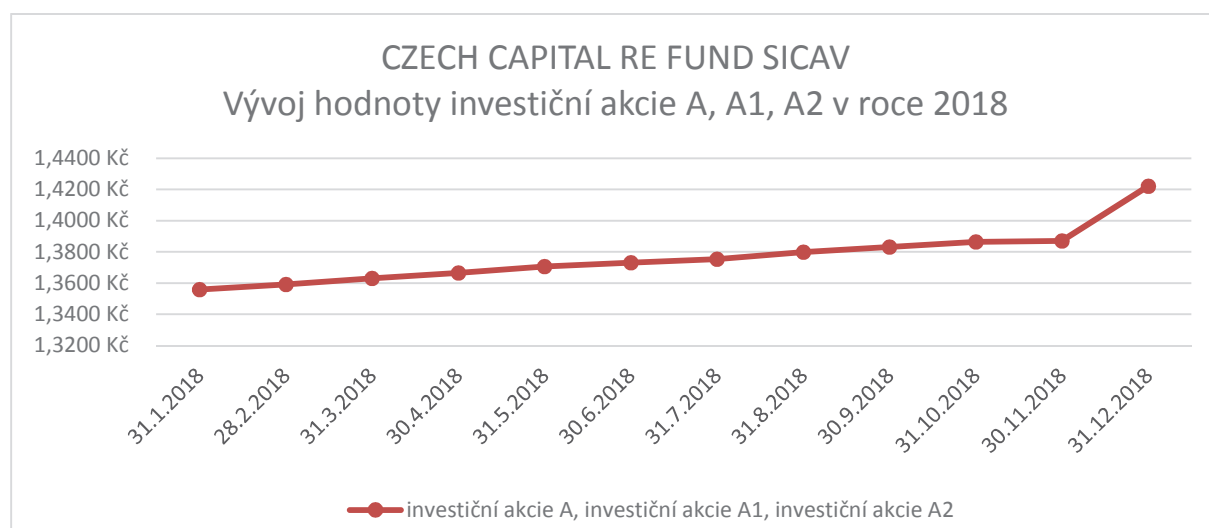
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

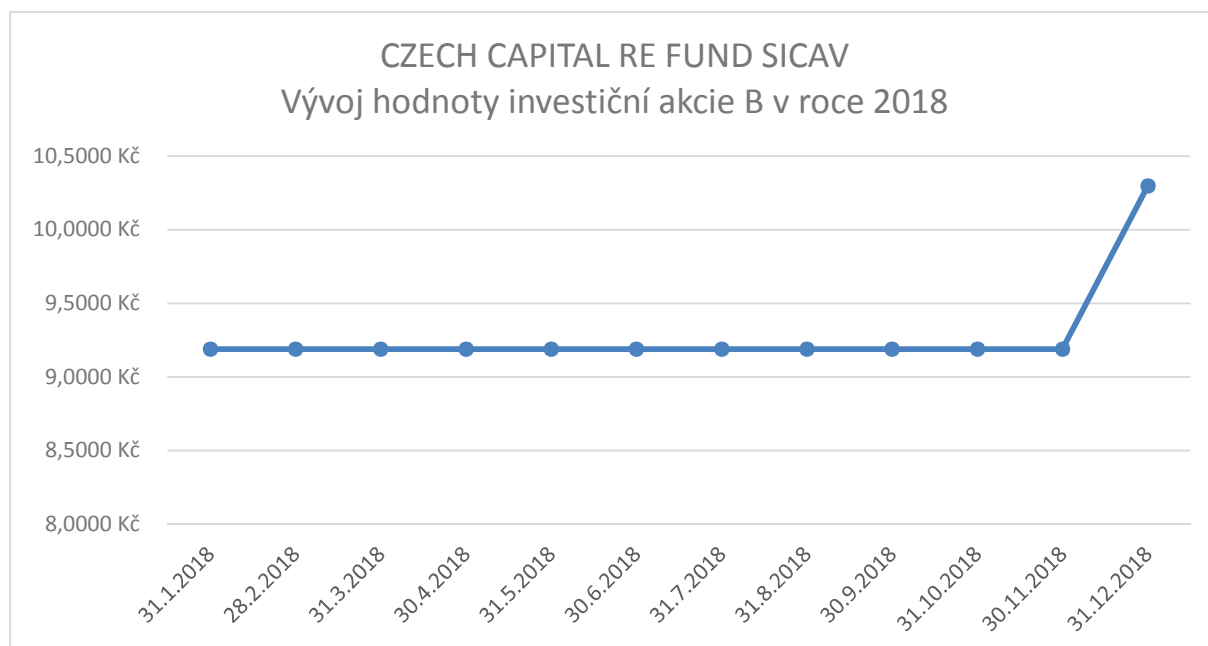
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

14) Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)



V průběhu účetního období došlo ke změně druhu investiční akcie A na investiční akcie A1 a investiční akcie A2, přičemž nové druhy investičních akcií mají shodné postavení z pohledu distribuce fondového kapitálu. Jejich hodnota je tedy v sledovaném období stejná a plynule navazuje na hodnotu investičních akcií A.



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

15) 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 (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

Fond neevduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

17) 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. (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

Odměna obhospodařovateli: 956 tis. Kč

Úplata depozitáři: 366 tis. Kč

Odměna auditora: 169 tis. Kč

Údaje o dalších nákladech:

Právní a notářské služby 23 tis. Kč

Ostatní správní náklady 6 tis. Kč

Poradenství 15 tis. Kč

18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

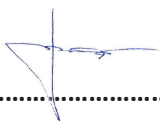
Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

Funkce: pověřený zmocněnec

Dne: 30. dubna 2019

Podpis:

.....


Příloha č. 1 – Zpráva auditora



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

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

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře fondu Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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



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

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a správní rady Fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá správní 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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


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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2019


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


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

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

Subjekt: Czech Capital RE Fund SICAV a.s.
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
 Identifikační číslo: 05212634
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a
 fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

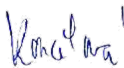
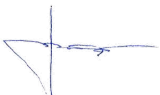
ROZVAHA

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (netto) (31.12.2018)	Poslední den rozhodného období (31.12.2018)	Poslední den rozhodného období (31.12.2018)	Poslední den minulého rozhodného období (31.12.2017)
		<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
Aktiva celkem (Σ)		104 454	100	104 554	74 809
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	10.	1 864	100	1 964	562
v tom: a) splatné na požádání		1 864	100	1 964	562
4 Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	11.	49 373		49 373	26 693
b) ostatní pohledávky		49 373		49 373	26 693
6 Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)	13.	350		350	
c) ostatní podíly		350		350	
7 Účasti s podstatným vlivem (Σ)	14.	120		120	
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	14.	52 747		52 747	47 554

PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (31.12.2018)	Poslední den rozhodného období (31.12.2018)	Poslední den rozhodného období (31.12.2018)	Poslední den minulého rozhodného období (31.12.2017)
		<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
Pasiva celkem (Σ)		104 454	100	104 554	74 809
4 Ostatní pasiva	16.	2 977		2 977	20 891
6 Rezervy (Σ)	17.	52		52	
b) na daně		52		52	
8 Cizí zdroje celkem		3 029		3 029	20 891
9 Základání kapitál (Σ)	20.		100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál			100	100	100
13 Kapitálové fondy	20.	72 957		72 957	32 470
14 Oceňovací rozdíly (Σ)	21.	27 480		27 480	22 120
z toho: a) z majetku a závazků		-53		-53	
c) z přepočtu účastí		27 533		27 533	22 120
15 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	20.	-772		-772	-924
16 Zisk nebo ztráta za účetní období	20.	1 760		1 760	152
17 Vlastní kapitál (15+16+17+23+24+25+30+31)	20.	101 425	100	101 525	53 918

Sestaveno dne:	30.4.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Eliška Končelová		Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec
		

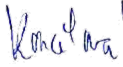
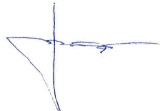
Subjekt: Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
 Identifikační číslo: 05212634
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce	Od začátku do konce	Od začátku do konce	Od začátku do konce
		rozhodného období (2018)	rozhodného období (2018)	rozhodného období (2018)	minulého rozhodného období (2017)
		<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	4.	2 708		1 437
	b) úroky z ostatních aktiv		2 708	2 708	1 437
4	Výnosy z poplatků a provizí	5.	16	16	5
5	Náklady na poplatky a provize	5.	17	17	11
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6.	22	22	-11
7	Ostatní provozní výnosy	7.	210	210	
9	Správní náklady (Σ)	8.	1 535	1 535	1 127
	b) ostatní správní náklady		1 535	1 535	1 127
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		1 404	1 404	293
23	Daň z příjmu		-356	-356	141
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		1 760	1 760	152

Sestaveno dne:	30.4.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Eliška Končelová		Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec 

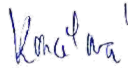
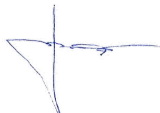
Subjekt: Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.
Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
Identifikační číslo: 05212634
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období (31.12.2018)	Poslední den minulého rozhodného období (31.12.2017)
1	Poskytnuté přísliby a záruky		0	15 500
2	Poskytnuté zástavy	26.	53 250	42 750
8	Hodnoty předané k obhospodařování	24.	104 554	74 809
10	Přijaté zástavy a zajištění	25.	5 000	10 000
16	Ostatní		0	5 000
	Celkem		162 804	148 059

Sestaveno dne:	30.4.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Eliška Končelová		Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec
		

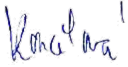
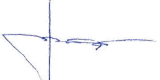
Subjekt: Czech Capital RE Fund SICAV a.s
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
 Identifikační číslo: 05212634
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	100	0	0	0	7 710	5334	-925	12 219
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	16 786	0	16 786
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	152	152
Převody do fondů	0	0	0	0	24 760	0	0	24 760
Zůstatek k 31.12.2017	100	0	0	0	32 470	22 120	-773	53 917
Zůstatek k 1.1.2018	100	0	0	0	32 470	22 120	-773	53 917
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	5 360	0	5 360
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	1 760	1 760
Emise akcií	0	0	0	0	40 487	0	0	40 487
Zůstatek k 31.12.2018	100	0	0	0	72 957	27 480	987	101 524

Sestaveno dne:	30.4.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Eliška Končelová		Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec
		

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen podle zakladatelské listiny, v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 01. 07. 2016.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 13. 06. 2016 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka zapíše investiční fond s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání společnosti

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond svěřil obhospodařování svého majetku od 01. 07. 2016 společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst.1 ZISIF.

Sídlo Investičního Fondu:

Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018:

Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 1. července 2016
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněncem	od 1. července 2016
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněncem	od 12. října 2018

Správní rada:

Člen správní rady	Riccardo Pastore	od 1. července 2016
Člen správní rady	Miloš Vančura	od 1. července 2016

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

K 31. 12. 2018 byli vlastníky společnosti Ricardo Pastore (50 % zakladatelských akcií) a Miloš Vančura (50% zakladatelských akcií).

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku.

Ing. Zdeněk Hauzer	pověřený zmocněnec	vymazáno 12. října 2018
Mrg. Ing. Ondřej Pieran	pověřený zmocněnec	od 12. října 2018

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou 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 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitost – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a toto zejména na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a nákup zajištěných i nezajištěných pohledávek, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z dividend a z úroků. Fond je růstovým investičním fondem, to znamená, že nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Fondu akcionářům, ale veškerý zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Fondu.

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1. 7. 2016 (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2018 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Fond může na základě investiční strategie určené svým statutem investovat do aktiv následujícího druhu:

- investiční cenné papíry

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

- cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem
- účast v kapitálových obchodních společnostech
- nástroje peněžního trhu
- finanční deriváty podle zákona upravujícího investiční společnosti a investiční fondy
- práva vyplývající ze zápis věcí uvedených v bodech a) až e) v evidenci a umožňujících Fondu přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel
- pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu
- úvěry a zápůjčky poskytnuté investičním Fondem

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018 (dále též „účetní období“).

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

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

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

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

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

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

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

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

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

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současně hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

(d) Majetkové účasti oceňované reálnou hodnotou

Majetkové účasti se oceňují reálnou hodnotou. Při stanovení reálné hodnoty majetku a závazků z investiční činnosti Fondu postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených právem EU.

Při prvotním zachycení jsou majetkové účasti ve společnostech zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě.

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy Účasti s rozhodujícím vlivem/ Účasti s podstatným vlivem. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce Oceňovací rozdíly.

V případě trvalého snížení hodnoty účasti ve společnosti je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty Fondu na řádku Zisk nebo ztráta z finančních operací.

(c) Majetek jako Investiční příležitost

ca) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

cb) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

Způsob sestavení odpisového plánu:

V případě, že majetek není oceňován reálnou hodnotou, je jeho netto hodnota postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odepisován rovnoměrně do nákladů po dobu 24 měsíců od data pořízení.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

Konkrétně pak dlouhodobý hmotný majetek v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrnými měsíčními odpisy do nákladů po dobu 36 měsíců.

cc) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

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

Fond pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena majetku.

(d) Kapitálové fondy

Položka „Kapitálové fondy“ obsahuje fondy, které jsou tvořeny z jiného zdroje než účetního zisku, zejména vydáváním investičních akcií. Tato položka obsahuje i jmenovitou hodnotu zpětně odkoupených investičních akcií. Nevykazuje se zde emisní ážio, které se vykazuje v položce „Emisní ážio“.

(e) Pohledávky a závazky za bankami a nebankovními subjekty

Provozní pohledávky a závazky

Fond účtuje o provozních pohledávkách v nominální hodnotě. Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Fond stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Fond účtuje o provozních závazcích v nominální hodnotě.

Investiční pohledávky a závazky

Investiční pohledávky a závazky jsou zaúčtovány v nominální hodnotě a následně v souladu s požadavky ZISIF přeceňovány na reálnou hodnotu proti účtům nákladů nebo výnosů.

Časové rozlišení úroku vztahující se k poskytnutým úvěrům je vykázáno do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykazovány v položce Výnosy z úroků a podobné výnosy.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

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

(f) 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 fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví fondu, postupuje odchýlně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového není dotčen účel časového rozlišení a fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje popřípadě příjmy.

(g) Zachycení operací v cizích měnách

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

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

(h) Zdanění

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

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

(i) Tvorba rezerv

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

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

(j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

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

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů a zápůjček	2 708	1 437
Čistý úrokový výnos	2 708	1 437

Fond ve sledovaném období realizoval výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů ve výši 2 708 tis. Kč. Fond nerealizoval náklady z placených úroků bankovních ani jiných úvěrů. V minulém období Fond realizoval výnosy z úroků a vkladů ve výši 1 437 tis. Kč. Tyto výnosy se týkají investiční činnosti Fondu.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z poplatků a provizí		
Poplatky za předčasné splacení poskytnutých úvěrů	16	5
Náklady na poplatky a provize		
Bankovní poplatky	17	11
Celkem	-1	-6

Tyto náklady a výnosy se týkají investiční činnosti Fondu.

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2018	2017
Zisk/ztráta z devizových operací	22	-11
Celkem	22	-11

Fond ve sledovaném období eviduje náklady z devizových operací ve výši 102 tis. Kč a výnosy z devizových operací ve výši 124 tis. Kč. V minulém období fond evidoval náklady z devizových operací ve výši 14 tis. Kč a výnosy z devizových operací ve výši 3 tis. Kč. Tyto náklady a výnosy se týkají investiční činnosti Fondu.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z prodeje účasti s rozhodujícím vlivem	8 383	0
Náklady prodeje účasti s rozhodujícím vlivem	8 173	0
Celkem	210	0

Ve sledovaném období došlo k prodeji podílu společnosti Nazzani s.r.o. V souvislosti s tímto prodejem Fond eviduje výnosy ve výši 8 383 tis. Kč a náklady z vyřazení podílu ve výši 8 173 tis. Kč.

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady plynoucí z investiční činnosti Fondu:

Správní náklady

tis. Kč	2018	2017
Náklady na odměny statutárního auditu	169	73
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	169	73
- náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	0	0
Právní a notářské služby	23	11
Odměna za obhospodařování	956	660
Služby depozitáře	366	364
Ostatní správní náklady	21	19
Celkem	1 535	1 127

Fond hradí poplatky za obhospodařování v následující struktuře:

- fixní částka hrazená měsíčně,
- fixní částku za každý úpis nebo odkup investičních akcií,
- 0,8% p.a. za vedení evidence investičních akcií a
- Poplatek za zprostředkování prodeje investičních akcií.

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 956 tis. Kč.

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Fond poplatek, který činil 30 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 366 tis. Kč.

V minulém období fond evidoval správní náklady, a to 660 tis. Kč odměnu za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., 364 tis. Kč za služby depozitáře.

Mzdy a odměny zaměstnanců

Fond neměl ve sledovaném ani minulém účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele fondu.

9. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Fond neposkytl ve sledovaném ani v minulém období žádné odměny, úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

10. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2018	2017
Zůstatky na běžných účtech	1 964	562
Celkem	1 964	562

K 31.12.2018 fond eviduje zůstatky na bankovních účtech následovně:

Bankovní účet základního kapitálu eviduje zůstatek 100 tis. Kč (neinvestiční část), bankovní účet vedený v cizí měně EUR eviduje zůstatek 55 tis. EUR a běžný bankovní účet eviduje zůstatek ve výši 442 tis. Kč.

V minulém období Fond evidoval zůstatek na bankovním účtu základního kapitálu ve výši 100 tis. Kč (neinvestiční část), na bankovním účtu vedeném v cizí měně EUR evidoval zůstatek ve výši 521,5 EUR a na běžném bankovním účtu evidoval zůstatek ve výši 449 tis. Kč.

11. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2018	2017
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	3 814	1 007
Splatné od 1 roku do 5 let	37 176	25 686
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní pohledávky	8 383	0
Celkem	49 373	26 693

K 31.12.2018 Fond eviduje celkové pohledávky z poskytnutých úvěrů včetně nesplacených úroků z úvěru ve výši 40 990 tis. Kč. Ve sledovaném období Fond poskytl úvěry nebankovním subjektům ve výši 20 184 tis. Kč a došlo k splacení úvěrů ve výši 8 594 tis. Kč.

Pohledávka z prodeje podílu ve společnosti Nazzani s.r.o. za částku 8 383 tis. Kč je vykázána na řádku „Ostatní pohledávky“.

12. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond ve sledovaném ani minulém období neeviduje dluhové cenné papíry.

13. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	2018	2017
Ostatní podíly	350	0
Celkem	350	0

Fond ve sledovaném období vlastní 10% podíl společnosti Branická 146 s.r.o., jeho pořizovací cena byla 100 tis. Kč. Po přecenění podílu k 31.12.2018 je hodnota účasti 350 tis. Kč. Tento podíl společnost nabyla v roce 2017, po přecenění k 31.12.2017 byla hodnota tohoto podílu 0.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.**IČO: 052 12 634****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

14. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM**Přehled rozhodujícího vlivu – základní informace**

IČO	název a sídlo společnosti	Předmět podnikání	Výše základního kapitálu
24189723	MV Prague Investment s.r.o. Polská 1505/40, Praha 2 120 00	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	200 000
06108008	TRU REALITY s.r.o. Dělnická 213/12, Praha 7 170 00	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1 000
02376334	SBORAK INVEST s.r.o. Jindřicha Plachty 595/6, Praha 5 150 00	Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1 až 3 živnostenského zákona	200 000
24843547	CANTABELA SERVIS s.r.o. Ostrovní 124/21, Praha 1 110 00	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	200 000

Přehled rozhodujícího vlivu – hodnota podílů

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	Cena pořízení	oceňovací rozdíl	cena celkem
16.12.2016	24189723	MV Prague Investment s.r.o.	100%	5 000	9 388	14 388
7.5.2017	06108008	TRU REALITY s.r.o.	100%	1	-130	-129
Příplatek mimo ZK	06108008	TRU REALITY s.r.o.				333
29.12.2017	02376334	SBORAK INVEST s.r.o.	100%	12 000	5 137	17 137
29.12.2017	24843547	CANTABELA SERVIS s.r.o.	100%	8 000	13 019	21 018
Celkem						52 747

Podíl společnosti TRU REALITY s.r.o. je k 31.12.2018 oceněn na částku 204 tis. Kč, avšak na základě Dohody o změně obsahu závazku byla částka 333 tis. Kč proučtována na příplatek mimo základní kapitál.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.**IČO: 052 12 634****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

Přehled podstatného vlivu – základní informace

IČO	název a sídlo společnosti	Předmět podnikání	Výše základního kapitálu
07354339	Farma Volavec s.r.o. Truhlářská 1106/9, Praha 1 110 00	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1 000 000

Přehled podstatného vlivu – hodnota podílu

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	Cena pořízení	oceňovací rozdíl	cena celkem
8.8.2018	07354339	Farma Volavec s.r.o.	25%	250	-130	120

15. PŘEHLED TRANSAKČÍ SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Poskytnuté úvěry Společnost	Stav k 31.12.2018		Stav k 31.12.2017	
	Počáteční stav	Konečný stav	Počáteční stav	Konečný stav
MV Prague Investment s.r.o.	9 867	11 402	3 508	9 867
TRU REALITY s.r.o.	1 725	11 758	0	1 725
CANTABELA SERVIS s.r.o.	0	1 008	0	0
Farma Volavec s.r.o.	0	3 543	0	0
Lynch Develop s.r.o.	0	3 007	0	0

Úroky z poskytnutých úvěrů Společnost	2018	2017
	Výše úroku	Výše úroku
MV Prague Investment s.r.o.	855	539
TRU REALITY s.r.o.	509	58
CANTABELA SERVIS s.r.o.	8	0
Farma Volavec s.r.o.	43	0
Lynch Develop s.r.o.	7	0

16. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2018	2017
Závazky za dodavateli	147	55
Přijaté zálohy	450	350
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	2 111	20 000
Odložený daňový závazek	0	408
Dohadné položky pasivní	269	78
Celkem	2 977	20 891

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Fond eviduje přijaté zálohy ve výši 450 tis. Kč plynoucích ze splátek od společnosti VBK TRADE s.r.o. za převod 50% podílu ve společnosti MV Prague s.r.o. na základě Smlouvy o převodu podílu a Dohodě o úplatě. K přepisu podílu dojde po splacení celé částky dle smlouvy, nejpozději 31.12.2021.

Fond dále v ostatních pasivech eviduje závazky z upsaných investičních akcií ve výši 2 111 tis. Kč. Dohadné položky ve výši 269 tis. Kč jsou tvořeny z dohadu na náklad za audit ve výši 194 tis. Kč, dohadem na náklad za služby depozitáře ve výši 30 tis. Kč a dohadem za obhospodařování a administraci ve výši 45 tis. Kč za prosinec 2018.

17. REZERVY

tis. Kč	2018	2017
Rezerva na daň z příjmu	52	0
Celkem	52	0

18. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond ve sledovaném i minulém účetním období eviduje 100 000 ks vydaných zakladatelských akcií o jmenovité hodnotě 1,- Kč s datem emise 1.7.2016.

19. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

V minulém období společnost vykázala zisk ve výši 152 tis. Kč, který byl použit na snížení neuhrazených ztrát z předchozího účetního období.

20. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018	100	32 470	22 120	-772	53 918
Kursové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	5 360	0	5 360
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	1 760	1 760
Emise akcií	0	40 487	0	0	40 487
Zůstatek k 31. 12. 2018	100	72 957	27 480	988	101 525

Přírůstek kapitálových fondů z upsání investičních akcií fond ve sledovaném období eviduje ve výši 40 487 tis. Kč, celkem na kapitálových fondech 72 957 tis. Kč. Dále ve změnách vlastního kapitálu fond eviduje oceňovací rozdíly v částce 5 360 tis. Kč a zisk ve sledovaném období ve výši 1 760 tis. Kč.

Zisk za sledované období bude přidělen do Nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období.

21. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2018	0	0	0	22 120	0
Snížení	-	-	-	- 4 578	-53
Zvýšení	-	-	-	9 991	-
Vliv odložené daně	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2018	0	0	0	27 533	-53

Ostatní oceňovací rozdíly ve výši 53 tis. Kč jsou tvořeny dohadnou položkou na zisk na nevydané akcie.

22. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	1 404
Základ daně	1 404
Zohlednění daňové ztráty minulých let	365
Základ daně po odečtení daňové ztráty	1 039
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	52

Ve sledovaném období byla zaúčtována rezerva na daň z příjmu ve výši 52 tis. Kč.

23. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Ve sledovaném období byl, vzhledem ke splnění podmínky pro osvobození ze zisků při prodeji držených podílů (tj. držení alespoň 10% podílu po dobu 12ti měsíců), odúčtován odložený daňový závazek minulých let ve výši 408 tis. Kč. V roce 2018 nebylo o odložené dani účtováno.

24. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2018	2017
Aktiva	104 554	74 808
Celkem	104 554	74 808

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

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

25. PŘIJATÉ ZÁSTAVY

Společnost	Popis	Hodnota zástavy
Fyzická osoba.	Zástavní právo k nemovitosti – zajištění úvěru	5 000

26. PŘEHLED ZATÍŽENÝCH AKTIV

Den vzniku	Společnost	Zatížení	Maximální hodnota zatížení
16.3.2017	Equa bank a.s.	Zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu – MV Prague Investment s.r.o.	27 750
26.5.2017	Equa bank a.s.	Zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu – MV Prague Investment s.r.o.	15 000
31.8.2017	Equa bank a.s.	Zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu – TRU REALITY s.r.o.	10 500
Celkem			53 250

27. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

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

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

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko nedostatečné likvidity

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

Riziko nedostatečné likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko vypořádání

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

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Fondu

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

- i. rozhodnutí o přeměně Fondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

28. FINANČNÍ RIZIKA

Devizová pozice

K 31.12.2018 i k 31.12.2017 fond eviduje finanční aktiva a finanční závazky pouze v Kč.

Úroková pozice

K 31.12.2018 i k 31.12.2017 fond eviduje pouze finanční aktiva s fixní úrokovou sazbou, tedy nedochází ke změně úrokové sazby v dřívějších obdobích než je splatnost jednotlivých finančních aktiv (viz bod 11). Finanční závazky nejsou úročeny.

Riziko likvidity

Zbytková splatnost finančních aktiv je uvedena v bodě 11. Finanční závazky jsou splatné do 1 roku.

29. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

30. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

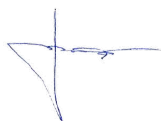
K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

31. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

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

Sestaveno dne: 30. 4. 2019

Podpis statutárního zástupce:



.....
Mgr. Robert Robek
pověřený zmocněnec

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

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

Osoba ovládaná

Název fondu: **Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.**
 IČO: **052 12 634**
 Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8**

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Miloš Vančura**
 Bydliště: **Novoštěrboholská 475/1, Štěrboholy, 102 00 Praha 10**
 Datum narození: 25. 9. 1981
 Způsob ovládaní: 50 % podíl na základním kapitálu společnosti

Osoba ovládající: **Riccardo Pastore**
 Bydliště: **Ostrovní 124/21, 110 00 Praha 1**
 Datum narození: 24. 1. 1979
 Způsob ovládaní: 50 % podíl na základním kapitálu společnosti

Způsob a prostředky ovládaní

Ovládaní fondu (zpracovatele zprávy) je vykonáváno prostřednictvím rozhodování valné hromady, přičemž výše uvedené ovládající osoby vlastní zakladatelské akcie představující 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu fondu.

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná: **MV Prague Investment s.r.o.**
 Sídlo: **Polská 1505/40, 120 00 Praha 2**
 IČO: **241 89 723**
 Způsob ovládaní: **Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%**

Osoba ovládaná: **TRU REALITY s.r.o.**
 Sídlo: **Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7**
 IČO: **06108008**
 Způsob ovládaní: **Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%**

Osoba ovládaná: **SBORAK INVEST s.r.o.**
 Sídlo: **Jindřicha Plachty 595/6, Smíchov, 150 00 Praha 5**
 IČO: **02376334**
 Způsob ovládaní: **Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%**

Osoba ovládaná: **CANTABELA SERVIS, s.r.o.**
 Sídlo: **Ostrovni 124/21, Nové Město, 110 00 Praha 1**
 IČO: **24843547**
 Způsob ovládaní: **Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%**

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
TRU REALITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru	27. 7. 2018	Úvěr	Úrok
CANTABELA SERVIS, s.r.o.	Smlouva o úvěru	30. 11. 2018	Úvěr	Úrok

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o převodu obchodního podílu	16. 12. 2016	Kupní cena	Podíl
MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o rámcovém úvěru	22. 12. 2016	Úvěr	Úrok
Miloš Vančura	Smlouva o postoupení pohledávky	31. 8. 2016	Kupní cena	Pohledávka
Riccardo Pastore	Smlouva o postoupení pohledávky	31. 8. 2016	Kupní cena	Pohledávka
Equa bank, a.s. – zástavní věřitel	Smlouva o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu (společnosti MV Prague Investment s.r.o.)	16. 3. 2017	Zástava obch. podílu	
Equa bank, a.s. / MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	16.3.2017	Podřízení pohledávek	
Equa bank, a.s. / MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu (společnosti MV Prague Investment s.r.o.)	26. 5. 2017	Zástava obch. podílu	
Equa bank, a.s. / MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám ze smlouvy o zápůjčce	21. 7. 2017	Zástavní právo k pohledávkám ze zápůjčky	
TRU REALITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru	29. 8. 2017	úvěr	Úrok
Equa bank, a.s.	Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu (společnosti TRU REALITY, s.r.o.)	30. 8. 2017	Zástava obch. podílu	
Equa bank a.s. / TRU REALITY s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	30. 8. 2017	Podřízení pohledávek	
TRU REALITY s.r.o.	Dohoda o změně obsahu závazku	1. 12. 2017	Příplatek mimo ZK	
TRU REALITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru	27. 7. 2018	úvěr	Úrok
CANTABELA SERVIS, s.r.o.	Smlouva o úvěru	30. 11. 2018	úvěr	Úrok
Miloš Vančura	Ručitelské prohlášení – ručení za úvěr společnosti Lynch Develop s.r.o.	20. 12. 2018		Ručení

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

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

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

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 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

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 společnosti tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

Funkce: Zmocněnec statutárního orgánu

Dne: 29. března 2019



Podpis:

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

Identifikace majetku CZECH CAPITAL RE FUND SICAV	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Peněžní prostředky	1 964	1 964
Úvěr Lynch Develop s.r.o.	3 000	3 007
Úvěr MV Prague Investment s.r.o.	10 000	11 402
Úvěr Branická 146 s.r.o.	2 000	2 271
Úvěr RITOMI Invest s.r.o.	4 000	4 544
Úvěr TRU REALITY s.r.o.	11 191	11 758
Úvěr VERA VIL TRADE s.r.o.	2 380	2 651
Úvěr Artyom Mkrтчyan	800	807
Úvěr CANTABELA SERVIS, s.r.o.	1 000	1 008
Úvěr Farma Volavec s.r.o.	3 500	3 543
Obchodní podíl SBORAK INVEST s.r.o.	12 000	17 137
Obchodní podíl CANTABELA SERVIS, s.r.o.	8 000	21 018
Obchodní podíl Farma Volavec s.r.o.	250	120
Obchodní podíl MV Prague Investment s.r.o.	5 000	14 388
Obchodní podíl TRU REALITY s.r.o.	1	204
Obchodní podíl Branická 146 s.r.o.	100	350
Jiné pohledávky	8 383	8 383