



Výroční zpráva fondu

MAGNA INVEST I. otevřený podílový fond
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah	1. Základní údaje o Fondu	5
a)	Základní kapitál Fondu	5
b)	Údaje o cenných papírech	6
2.	Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	7
a)	Přehled investiční činnosti	7
b)	Finanční přehled	7
c)	Přehled portfolia	8
d)	Přehled výsledků Fondu	8
e)	Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	9
f)	Zdroje kapitálu	9
g)	Vývoj hodnoty podílového listu 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)	10
h)	Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	11
i)	Dopady ruské invaze na Ukrajinu	11
	Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu	11
j)	Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních podílových listů (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	13
3.	Textová část Výroční zprávy	14
a)	Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	14
	S účinností od 16.1.2023 došlo ke změně statutu Fondu, zejména:	14
b)	Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	14
c)	Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	15
d)	Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních podílových listů (§ 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	15
e)	Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	15
f)	Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	15
g)	Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	15
h)	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	16
i)	Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	16
j)	Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	16
k)	Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	16
l)	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	16

m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	17
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	17
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) 17	17
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	17
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	17
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) 18	18
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	19
5.	Přílohy	20
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	1
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	1
	Příloha č. 3 – 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)	1

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, 140 00 Praha, Česká republika
ČNB	Česká národní banka
Fond	Podílový fond s názvem „MAGNA INVEST I. otevřený podílový fond“, NID: 75161125, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha, Česká republika
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	MAGNA INVEST I. otevřený podílový fond
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha, Česká republika
NID	75161125
Vznik Fondu	25. 10. 2018
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. b) ZISIF v právní formě podílového fondu
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.
Administrátor	AVANT IS

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 266 902 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)

b) Údaje o cenných papírech
Prioritní podílové listy

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	1,- Kč
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008475779
Počet podílových listů ke konci Účetního období	49 569 362 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní podílové listy

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	1,- Kč
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008475787
Počet podílových listů ke konci Účetního období	4 550 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč
<i>*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových Výkonnostních podílových listů v objemu 7 000 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.</i>	

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

a) Přehled investiční činnosti

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na dosahování stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investování především do zajištěných i nezajištěných pohledávek, aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a peněžních trhů. Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly příjmy z pronájmu nemovitostí a z postoupených pohledávek. Nejvýznamnějším obchodem Fondu v průběhu Účetního období bylo vydražení obchodního závodu MEGASPAS a.s., jehož hlavním aktivem byl soubor nemovitého majetku nacházejícího v k.ú. Místek, touto akvizicí došlo k nabytí uceleného komplexu nemovitostí vhodného k prodeji.

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	706 165
Krátkodobá aktiva	220
Aktiva celkem	706 385

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	266 902
Dlouhodobé závazky	49 539
Krátkodobé závazky	389 944
Pasiva celkem	706 385

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	307 718	706 385	100 %	129,56 %
Peněžní prostředky	243	108	0,02 %	-55,56 %
Majetkové účasti	0	24 200	3,43 %	N/A
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	104	0	N/A	N/A
Dlouhodobý hmotný majetek	99 602	491 784	69,61 %	393,49 %
Ostatní aktiva	207 769	190 293	26,94 %	-8,41 %

Komentář k přehledu portfolia

Významná aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 3 Výroční zprávy.

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

d) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	106	2	0,01 %	-98,11 %
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	25 552	27 156	68,85 %	6,27 %
Ostatní výnosy	5 346	12 287	31,14 %	129,84 %
Výnosy celkem	31 004	39 445	100 %	27,22 %
Správní náklady	1 200	1 864	4,87 %	55,33 %
Ostatní náklady	8 696	36 379	95,13 %	318,34 %
Náklady celkem	9 896	38 243	100 %	286,45 %
HV po zdanění	21 108	1 202	-	-94,31 %

Komentář k přehledu výsledků

V Účetním období vykazoval Fond především výnosy z přecenění majetku ve výši 27 156 tis. Kč.

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

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	169 961	266 902	57,04 %
Pákový efekt	181 %	265 %	46 %
Čistý zisk	21 108	1 202	-94,34
Nové investice (úpis)	18 000	-	N/A
Ukončené investice (odkupy)	-	-	-
Hodnota podílového listu PPL (v Kč)	1,2032	1,2790	6,30 %
Hodnota podílového listu VPL (v Kč)	24,2462	44,7257	84,46 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota fondového kapitálu Fondu, tj. celková hodnota majetku po odečtení všech dluhů Fondu. NAV Fondu je ze 100 % přiřazeno investorům investujícím do podílových listů. Míra využití pákového efektu je střední, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 2100 % fondového kapitálu Fondu.

f) Zdroje kapitálu

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

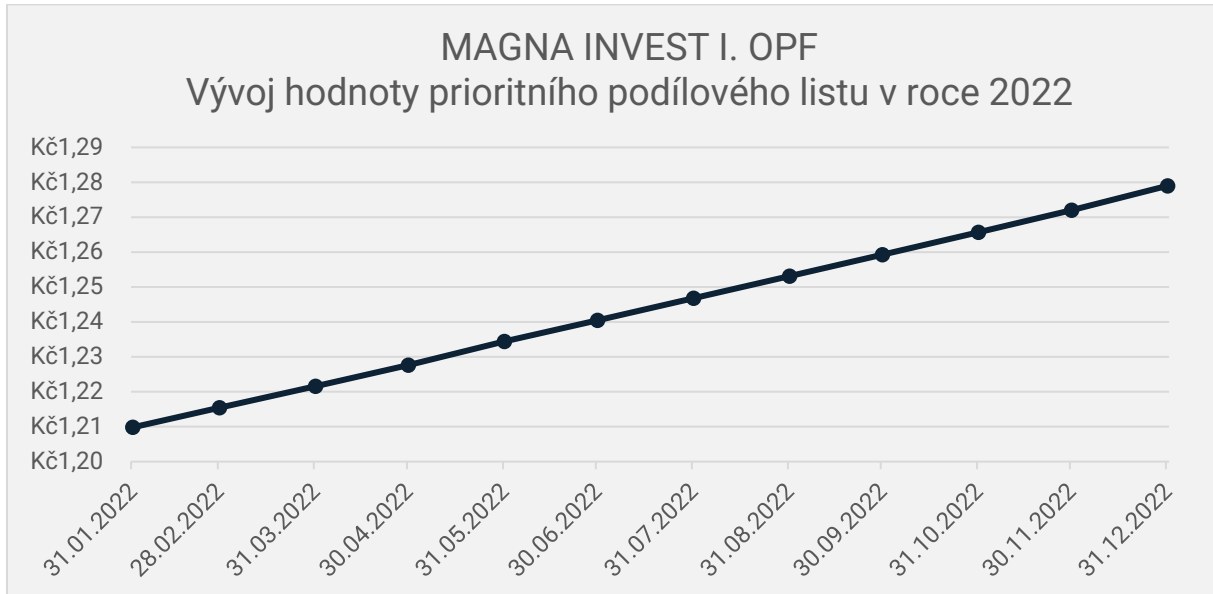
Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	266 902
Cizí zdroje	49 539

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Krátkodobé závazky	389 944

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných podílových listů. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu.

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



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

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

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

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

i) Dopady ruské invaze na Ukrajinu

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

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

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

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

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

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

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

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

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena

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

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

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do podílových listů vydávaných k Fondu mají právo na odkup těchto podílových listů na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované podílové listy je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do zajištěných i nezajištěných pohledávek, aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Fond investuje převážně do dluhových nástrojů, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků. Objem portfolia umístěný v sektorech, na které budou mít bezprostřední významný dopad epidemiologická opatření, nepřesahuje 10 % aktiv Fondu. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření. Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální.

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů a inkasem nájemného z nemovitostí v portfoliu Fondu. Navrhovaná regulatorní 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 regulatorních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu je dostatečně likvidní.

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

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty podílových listů. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem podílových listů, 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 podílových listů. 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 podílových listů 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. Fond očekává možný dočasný pokles 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.

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

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

3. Textová část Výroční zprávy

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

S účinností od 16.1.2023 došlo ke změně statutu Fondu, zejména:

-
- do statutu bylo doplněno, že Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria 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.
- do statutu bylo doplněno Riziko udržitelnosti
- do Pravidel poskytování a přijímání úvěrů a zápůjček na účet Fondu bylo doplněno, že Investiční společnost může na účet Fondu poskytnout zajištění úvěrů či zápůjček přijatých třetí osobou za předpokladu, že bude takové poskytnutí zajištění pro Fond ekonomicky výhodné. Maximální objem dluhů, za které bude poskytnuto zajištění dle tohoto článku, nepřesáhne 25% hodnoty Majetku Fondu
- do části Informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti byla na základě výběrového řízení navýšena Úplata za výkon činnosti Depozitáře
- do části Základní informace o daňovém systému, který se vztahuje na Fond bylo doplněno, že Obhospodařovatel neprovádí specifické posouzení pravděpodobných dopadů rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost Podílových listů nad rámec standardních vnitřních procesů v oblastech investičního procesu a řízení rizik. Obhospodařovatel však průběžně vyhodnocuje aktuální vývoj v dané oblasti pro potřeby případné budoucí implementace příslušných procesů s ohledem na další legislativní vývoj v této oblasti a vznikající tržní standardy.

S účinností od 27.2.2023 došlo ke změně statutu Fondu, zejména:

- v části Informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti byla navýšena Úplata Investiční společnosti za obhospodařování a administraci Fondu měsíčně a byla zavedena variabilní složka úplaty z aktiv přesahujících 300 000 tis. Kč
- v části Informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti byla zmíněna jednorázová odměna za zvýšenou administraci Fondu za měsíc únor 2023

Po rozvahovém dni došlo k prodeji většího souboru nemovitého majetku v k.ú. Místek z Fondu, čímž Fond získal likviditu na úhradu části svých závazků.

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

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním zajištěním poskytovaných úvěrů.

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

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

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

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních podílových listů (§ 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

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

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

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nemá právní osobnost, nebyl v něm v Účetním období zaměstnán žádný zaměstnanec.

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

Podílový fond nemá právní osobnost, proto Fond nemá ani žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu.

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

Jméno a příjmení	Ing. Marie Šimonová, MBA
Další identifikační údaje	nar.1971 státní občanství Česká republika, trvalý pobyt Česká republika, kraj Středočeský
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1. 1. 2022 - 31. 12. 2022
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: Marie Šimonová získala inženýrský titul na České zemědělské univerzitě v Praze, titul MBA na Czech Management Institute – Praga Didacta, s.r.o. (dříve CMI – ESMA Praha). Má za sebou bohatou zkušenost ze sektoru bankovníctví, kde se věnovala zejména financování nemovitostních transakcí. Od poloviny roku 2021 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů.	

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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba deponitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění 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. 3 Výroční zprávy.

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

V Účetním období probíhala následující soudní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny:

Soudní řízení u Městského soudu v Brně sp. zn. 230 C 14/2021 zahájené na základě podnětu týkající se ručení za doplacení částky za Ornides s.r.o. Toto řízení nebylo v Účetním období ukončeno s výsledkem.

Soudní řízení u Krajského soudu v Ostravě sp. zn. Incidenčního sporu:11 ICM 3440/2019.

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

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

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	380 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	436 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	169 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	32 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Služby související s nemovitostmi	1 521 tis. Kč
Znalecké posudky	73 tis. Kč
Právní a notářské služby	285 tis. Kč
Poradenství a konzultace	46 tis. Kč
Ostatní správní náklady	19 tis. Kč

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

V průběhu Účetního období nedošlo k žádným změnám údajů.

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

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

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní

odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

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

Pevná složka odměn	253 897 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	81,5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- Členové představenstva obhospodařovatele Fondu,
- Ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	37 725 Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	216 172 Kč
Počet příjemců	73,5

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman
Funkce: místopředseda představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 27.10.2023

Podpis:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Hoffman', is written over a horizontal dotted line.

5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

Příloha č. 3 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2022

Společnost, u níž bylo provedeno ověření účetní závěrky
k 31. 12. 2022:

MAGNA INVEST I. otevřený podílový fond
Hvězdova 1716/2b
140 00 Nusle

Ověřované období:

1. 1. 2022 až 31. 12. 2022

Datum vyhotovení zprávy:

27. 10. 2023

Příjemce zprávy:

- představenstvo AVANT investiční společnost, a.s.
- zpráva je určena podílníkům fondu

Auditorská společnost:

CCS Audit, s.r.o., Konviktská 291/24,
Praha 1, oprávnění KAČR číslo 417

Rozdělovník:

- 2 výtisky zprávy auditora určeny pro představenstvo
AVANT investiční společnost, a.s.
- 1 výtisk určen do spisu auditora

Auditor:

Ing. David Šoffer, Lábkova 8, Plzeň,
oprávnění KAČR číslo 1805

Počet stran zprávy: 4

1. Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu **MAGNA INVEST I. otevřený podílový fond** („Fond“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, podrozvahy za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1. Obecné informace přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.1.2022 do 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

2. Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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.

3. 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 AVANT investiční společnost, a.s. („AIS“).

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 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 obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

4. Odpovědnost představenstva a dozorčí rady AIS za účetní závěrku

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

5. Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu a AVANT investiční společnost, a.s. 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 AIS uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.


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

Naší povinností je informovat představenstvo AIS 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.

CCS Audit, s.r.o.
Konviktská 291/24
110 00 Praha 1 ©
č. oprávnění KAČR 417
IČ: 26754746

CCS Audit, s.r.o.

CCS Audit, s.r.o.
Oprávnění KAČR číslo 417



Ing. David Šoffer
Auditor s oprávněním KAČR číslo 1805

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



Účetní závěrka Podílového fondu

MAGNA INVEST I. otevřený podílový fond

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

Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 4 -
PODROZVAHA.....	- 5 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE PODÍLOVÝCH LISTŮ	- 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. Investiční dlouhodobý majetek.....	- 10 -
3.3. Finanční aktiva	- 10 -
3.3.1. Dluhová finanční aktiva	- 10 -
3.3.2. Kapitálová finanční aktiva	- 11 -
3.4. Finanční závazky	- 12 -
3.5. Peněžní prostředky	- 12 -
3.6. Leasing.....	- 12 -
3.7. Způsoby oceňování.....	- 12 -
3.8. Vzájemná zúčtování	- 13 -
3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 13 -
3.9.1. Úrokové náklady a výnosy	- 13 -
3.9.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 13 -
3.9.3. Náklady a výnosy z pokut a penále	- 13 -
3.10. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 13 -
3.11. Daň z příjmů	- 13 -
3.12. Tvorba rezerv	- 14 -
3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 14 -
3.14. Cenné papíry vydávané k Podílovému fondu.....	- 15 -
4. Regulační požadavky.....	- 15 -
5. Změny účetních metod	- 16 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	- 16 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 17 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 17 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 17 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty	- 18 -
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 18 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem	- 18 -
7.5. Dlouhodobý hmotný majetek.....	- 19 -
7.6. Ostatní aktiva	- 19 -
7.7. Náklady a příjmy příštích období	- 20 -
7.8. Závazky vůči bankám	- 20 -
7.8.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám.....	- 20 -
7.9. Závazky za nebankovními subjekty	- 20 -
7.9.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty	- 21 -
7.10. Ostatní pasiva	- 21 -
7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv	- 22 -
7.11. Rezervy a opravné položky.....	- 22 -
7.12. Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	- 22 -
7.12.1. Obdoba kapitálových fondů.....	- 23 -
7.12.2. Obdoba oceňovacích rozdílů	- 23 -
7.12.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	- 23 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 24 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 24 -
8.2. Čistý úrokový výnos.....	- 24 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 25 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 25 -
8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy	- 25 -

8.6.	Správní náklady	- 26 -
8.7.	Splatná daň z příjmů	- 27 -
8.8.	Odložený daňový závazek/pohledávka	- 27 -
9.	Leasing	- 28 -
9.1.	Leasing z pohledu pronajímatele	- 28 -
10.	Výnosy podle geografického členění	- 28 -
11.	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 28 -
12.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 29 -
12.1.	Řízení rizik	- 29 -
12.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	- 30 -
12.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku fondu	- 30 -
12.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	- 30 -
12.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	- 31 -
12.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 31 -
12.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 31 -
12.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 32 -
12.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 32 -
12.3.7.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)	- 33 -
12.3.8.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 33 -
12.3.9.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 34 -
12.3.10.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 34 -
12.3.11.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 34 -
12.3.12.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 34 -
12.3.13.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.14.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.15.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.16.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 35 -
12.3.17.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 35 -
12.3.18.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 35 -
12.3.19.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 35 -
12.3.20.	Riziko vyplývající z omezené činnosti deponitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 35 -
12.3.21.	Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.22.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.23.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.24.	Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.25.	Ostatní identifikovaná rizika:	- 36 -
13.	Reálná hodnota	- 37 -
13.1.	Hierarchie reálných hodnot	- 38 -
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny	- 40 -
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	- 41 -
13.3.1.	Ocenění nemovitostí	- 41 -
13.3.2.	Ocenění obchodních podílů a akcií	- 41 -
13.3.3.	Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek výnosovým způsobem	- 41 -
13.3.4.	Ocenění přijatých úvěrů/závazků	- 42 -
13.3.5.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	- 42 -
14.	Transakce se spřízněnými osobami	- 44 -
14.1.	Osoby ovládané	- 44 -
14.2.	Osoby ovládající	- 45 -
14.3.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	- 45 -
15.	Významné události po datu účetní závěrky	- 45 -

ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2022

(v tis. Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		706 385		706 385	307 718
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2.	108		108	243
	v tom: a) splatné na požádání	7.2.	108		108	243
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	7.3.	0		0	104
	b) ostatní pohledávky	7.3.	0		0	104
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.4.	24 200		24 200	0
	z toho: v bankách	7.4.	0		0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	7.5.	491 784		491 784	99 602
11	Ostatní aktiva	7.6.	190 181		190 181	207 769
13	Náklady a příjmy příštích období	7.7.	112		112	0

	PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		706 385	307 718
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	7.8.	149 000	0
	b) ostatní závazky	7.8.	149 000	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	7.9.	257 986	107 750
	b) ostatní závazky	7.9.	257 986	107 750
4	Ostatní pasiva	7.10.	32 497	29 956
6	Rezervy (Σ)	7.11.	0	51
	b) na daně	7.11.	0	51
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů klasifikovaných jako závazek) celkem		439 484	137 763
7	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	7.12.	265 699	148 853
	d) obdoba kapitálových fondů	7.12.1.	54 114	54 114
	e) obdoba oceňovacích rozdílů	7.12.2.	127 938	32 200
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	7.12.3.	83 648	62 540
	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	7.12.	265 699	148 853
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	8.7.	1 202	21 108
	v tom: a) přírůstek závazků		1 202	21 108
	b) přírůstek kapitálu		0	0
17	Vlastní kapitál	-		
18	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů celkem (Fondový kapitál)	-	266 902	169 961

Sestaveno dne:


27.10.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Sestavil:



Ing. Denisa Kotrbová



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2022



(v tisících Kč)

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2022

(v tis. Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	2	106
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	21 802	5 444
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	1 549	101
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	27 156	25 552
7	Ostatní provozní výnosy	12 287	5 346
8	Ostatní provozní náklady	7 829	2 368
9	Správní náklady (Σ)	1 864	1 200
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)	425	0
	z toho: aa) mzdy a platy	364	0
	ab) sociální a zdravotní pojištění	61	0
	b) ostatní správní náklady	1 439	1 200
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	6 401	21 891
21	Daň z příjmu	5 199	783
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	1 202	21 108

Sestaveno dne:	27.10.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Ing. Denisa Kotrbová	

PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022



(v tisících Kč)

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2022

(v tis. Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	11	706 385	307 718

Sestaveno dne:	27.10.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Ing. Denisa Kotrbová		

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE PODÍLOVÝCH LISTŮ

za rok končící 31. 12. 2022



(v tisících Kč)

Přehled o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele podílových listů

ke dni: 31.12.2022

V tis. 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	36 114	88 979	-9 202	115 891
Změny účetních metod	0	0	0	0	3 135	71 741	74876
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	21 108	21 108
Emise akcií	0	0	0	18 000	0	0	18 000
Ostatní změny	0	0	0	0	-59 914	0	-59 914
Zůstatek k 31.12.2021	0	0	0	54 114	32 200	83 647	169 961

V tis. Kč	(v tis. Kč)						
	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2022	0	0	0	54 114	32 200	83 647	169 961
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	95 738	0	95738
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	1 202	1 202
Ostatní změny	0	0	0	0	0	1	1
Zůstatek k 31.12.2022	0	0	0	54 114	127 938	84 850	266 902

Sestaveno dne:	27.10.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Ing. Denisa Kotrbová		

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

MAGNA INVEST I. otevřený podílový fond AVANT investiční společnost, a.s. („Podílový fond“ nebo „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Podílového fondu:	MAGNA INVEST I. otevřený podílový fond
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO:	275 90 241
DIČ:	CZ684614430
Právní forma:	podílový fond
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Podílový fond byl dne 25. 10. 2018 zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. b) ZISIF.

Podílový fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF, shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním podílových listů a společně investuje shromážděné peněžní prostředky na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch vlastníků těchto podílových listů a další správy tohoto majetku.

Investičním cílem Podílového fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených podílníky Podílového fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou zejména: zajištěné i nezajištěné pohledávky, aktiva nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a peněžních trhů.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Podílového fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 25. 10. 2018 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

V průběhu roku 2023 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Podílového fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podílového fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Podílový fond měl ve sledovaném období zaměstnance. Podílový fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Podílového fondu investiční společnost provádí i administraci Podílového fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Podílovému fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Podílového fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek fondu k 31. prosinci 2022:

Statutární orgán:

Představenstvo:

Předseda představenstva	Ing. Vladimír Bezděk, M.A.	od 01. 07. 2021
Místopředseda představenstva	JUDr. Petr Krátký	od 17. 09. 2020
Místopředseda představenstva	Ing. Jaromír Kohout, MBA	od 01. 02. 2021
Místopředseda představenstva	Ing. Pavel Hoffman	od 01. 02. 2021
Místopředseda představenstva	Mgr. Robert Robek	od 08. 12. 2015
Člen představenstva	Ing. Zdeněk Synek	od 01. 07. 2021
Člen představenstva	Michal Brothánek	od 01. 12. 2022
Člen představenstva	Ing. Martin Sekot	od 01. 12. 2019

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Mgr. Ing. Pavel Doležal	od 01. 07. 2021
Člen dozorčí rady	Milan Rusnák	od 29. 03. 2022
Člen dozorčí rady	Marek Unčovský	od 01. 07. 2021

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

20. 10. 2022 – zánik členství – člen představenstva: Bc. Pavel Bříza

28. 03. 2022 – zánik členství – člen dozorčí rady: Jan Svoboda

01. 12. 2022 – vznik členství – člen představenstva: Michal Brothánek

29. 03. 2022 – vznik členství – člen dozorčí rady: Milan Rusnák

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Podílového fondu obhospodařovatel o jmění Podílového 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 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 Podílový 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. 2022, za účetní období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 (dále též „účetní období“).

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka podílového fondu ověřuje auditorem. Podílový fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 m fZoÚ jako malá účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Podílového fondu je nekonsolidovaná. Podílový fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Nemovitosti

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

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Podílový 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 podílový 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 Podílový 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.

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

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

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

3.2. Investiční dlouhodobý majetek

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

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

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

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

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

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

3.3. Finanční aktiva

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 jejích závazků.

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

3.3.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

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

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

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

Podílový 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.

3.3.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

Podílový fond se rozhodl využít možnosti vykazovat kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vyazuje tak aktiva neurčená k obchodování jako oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku hospodaření (dále také jako „FVOCI“). Finanční aktiva určená k obchodování jsou vždy klasifikována jako aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“). Důvodem pro použití alternativní oceňování finančních aktiv do ostatního úplného výsledku je rozhodnutí účetní jednotky na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování.

U finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva účtovány do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je vykazáno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Následné změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

3.4. Finanční závazky

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

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě, 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.

Podílový fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. 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 v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

3.5. Peněžní prostředky

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

3.6. Leasing

Podílový fond jako pronajímatel

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

3.7. Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

Reálná hodnota Nemovitostí a Účasti v majetku Fondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním fondem, který je uzavřeným investičním fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty. Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

3.8. Vzájemná zúčtování

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

3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.9.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

3.9.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.9.3. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

3.10. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.11. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené

daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Podílového 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“.

3.12. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

3.14. Cenné papíry vydávané k Podílovému fondu

Fond vydává následující druhy kusových podílových listů: prioritní a výkonnostní podílové listy.

Podílové listy

Podílový fond vydává 2 druhy podílových listů - Prioritní podílové listy ("PPL") a výkonnostní podílové listy ("VPL"). Podílové listy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Podílovým listům prioritním byl přidělen ISIN: CZ0008475779 a podílovým listům výkonnostním byl přidělen ISIN: CZ0008475787.

Vlastníci podílových listů mají zejména:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Podílového listu;
- obdržet zprávu o hospodaření Fondu ve lhůtách stanovených statutem Fondu
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Podílových listů na účet Fondu za podmínek stanovených Statutem;
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený Investiční společností k rozdělení za podmínek stanovených Statutem;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Podílového listu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Podílového listu předkupní právo k Podílovým listům jiného podílníka za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;
- právo požadovat výměnu hromadného Podílového listu;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy

Podílový fond vydává podílové listy za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. Podílový list 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.

Podílové listy, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost podílníka, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Podílový fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Podílový fond tak klasifikuje své podílové listy jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

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

4. Regulatorní požadavky

Podílový fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Československá obchodní 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 1. 4. 2020.

5. Změny účetních metod

V průběhu sledovaného období se účetní metody nezměnily.

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

Ve sledovaném období Podílový fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele podílových listů.

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	108	0
Účastí s rozhodujícím vlivem	0	0	24 200	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	185 408	0
Celkem finanční aktiva	0	0	24 200	185 516	0
Pasiva					
Závazky vůči bankám	0	0	0	149 000	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	257 986	0
Ostatní pasiva	0	0	0	21 074	0
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	266 902	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	694 962	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na běžných účtech	108	243
Celkem	108	243

K 31. 12. 2022 Fond eviduje zůstatek na běžném účtu vedeném v CZK ve výši 108 tis. Kč (2021: 243 tis. Kč).

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	0	104
Splatné do 1 roku	0	104
Celkem	0	104

V roce 2021 Fond evidoval pohledávku z titulu poskytnutého úvěru společnosti MAGNA INVEST I s.r.o. ve výši 104 tis. Kč, který byl v průběhu sledovaného období plně splacen.

7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2022

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
6. 5. 2020	MAGNA INVEST I s.r.o.	100 %	11 610	12 590	24 200

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
6. 5. 2020	MAGNA INVEST I s.r.o.	100 %	10	-10	0

Účasti s rozhodujícím a podstatným 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/rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2021	0	10
Pořízení	0	0
Zisk/ztráta z přecenění	0	-10
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	0	0
Pořízení	0	11 600
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	0	11 600
Zisk/ztráta z přecenění	0	12 590
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	0	24 200

7.5. Dlouhodobý hmotný majetek

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

(v tis. Kč)	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Technické zhodnocení	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena dlouhodobého majetku							
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	62 675	23 855	0	6 372	6 700	99 602
Přírůstky	0	609 298	0	2	399	14 800	624 499
Úbytky	0	294 000	0	2	0	21 500	315 502
Přecenění	0	83 185	0	0	0	0	83 185
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	461 158	23 855	0	6 771	0	491 784
Oprávký a opravné položky							
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatková hodnota dlouhodobého majetku							
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2022	0	62 675	23 855	0	6 372	6 700	99 602
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022	0	461 158	23 855	0	6 771	0	491 784

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

7.6. Ostatní aktiva

tis. Kč	2022	2021
Pohledávky z postoupení	181 409	204 532
Poskytnuté zálohy	4 753	1 944
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	20	0
Ostatní	3 999	1 293
Celkem	190 181	207 769

Fond ve sledovaném období vykázal ostatní aktiva ve výši 190 181 tis. Kč. Skládají se z postoupených pohledávek ve výši 181 409 tis. Kč, ze zaplacených záloh na energie v investičních nemovitostech ve výši 4 753 tis. Kč a z obchodních pohledávek ve výši 3 999 tis. Kč.

Fond v roce 2021 vykázal ostatní aktiva ve výši 1 293 tis. Kč. Skládají se z obchodních pohledávek.

7.7. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2022	2021
Náklady příštích období	112	0
Celkem	112	0

Náklady příštích období ve výši 112 tis. Kč představují pojištění investičních nemovitostí ve Frýdku-Místku na rok 2023.

7.8. Závazky vůči bankám

tis. Kč	2022	2021
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	149 000	0
- Splatné do 1 roku	149 000	0
Celkem	149 000	0

Fond ve sledovaném období evidoval na základě Smlouvy o úvěru ze dne 20. 4. 2022 závazek vůči UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 149 000 tis. Kč. Naběhlé úroky za sledované období činily 8 623 tis. Kč a k 31.12.2022 byly plně splaceny. Úvěr je úročen sazbou 1M PRIBOR + 3,25 % fixní přírážka a je splatný ke dni 20. 4. 2023.

7.8.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám

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

tis. Kč	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	0	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	157 623	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	8 623	0
- Splatná hodnota závazku	8 623	0
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	149 000	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	149 000	0

7.9. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	257 986	107 750
- Splatné do 1 roku	208 447	107 750
- Splatné od 1 roku do 5 let	49 539	0
Celkem	257 986	107 750

Fond ve sledovaném období evidoval závazky za nebankovními subjekty ve výši 257 986 tis. Kč. Závazky jsou tvořeny přijatými úvěry s celkovou hodnotou jistiny 244 360 tis. Kč a naběhlými úroky ve výši 19 656 tis. Kč.

V roce 2021 Fond evidoval závazky za dvěma nebankovními subjekty v celkové výši 107 750 tis. Kč.

Přecenění úvěrů v rámci zohlednění kreditního rizika k 31. 12. 2022 činí -6 030 tis. Kč.

7.9.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	108 191	110 482
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	-441	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-441	0
Reálná hodnota k 1. 1.	107 750	110 482
Transakce za sledované období		
Přírůstky	209 886	52 014
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	-5 589	-441
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-5 589	-441
Odúčtování finančních závazků z toho:	-54 061	-54 305
- Splatná hodnota závazku	-54 061	-54 305
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	264 016	108 191
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	-6 030	-441
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-6 030	-441
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	257 986	107 750

7.10. Ostatní pasiva

tis. Kč	2022	2021
Závazky vůči dodavatelům	1 271	45
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	7 000	0
Závazky vůči státnímu rozpočtu	159	0
Odložený daňový závazek	11 263	6 018
Dohadné položky pasivní	8 002	2 435
Ostatní	4 802	21 458
Celkem	32 497	29 956

Fond ve sledovaném období eviduje ostatní pasiva v celkové výši 32 497 tis. Kč. Dohadné účty pasivní jsou tvořeny dohadem na depozitáře ve výši 42 tis. Kč, dohadem na audit ve výši 32 tis. Kč a dohady na služby v pronajímaných nemovitostech v celkové výši 7 925 tis. Kč.

V roce 2021 Fond evidoval ostatní pasiva ve výši 29 956 tis. Kč. Dohadné účty pasivní byly tvořeny dohadem na depozitáře ve výši 42 tis. Kč a dohady na služby v pronajímaných nemovitostech v celkové výši 2 393 tis. Kč. Položka ostatní byla tvořena závazkem z postoupené pohledávky ve výši 20 000 tis. Kč, vratnými kaucemi ve výši 542 tis. Kč, závazky z úhrady postoupené pohledávky ve výši 882 tis. Kč a dále pak závazku z přefakturace služeb ve výši 34 tis. Kč.

7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	29 956	39 410
Reálná hodnota k 1. 1.	29 956	39 410
Transakce za sledované období		
Přírůstky	86 733	84 792
Odúčtování finančních závazků z toho:	-84 192	-94 246
- Splatná hodnota závazku	-84 192	-94 246
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	32 497	29 956
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	32 497	29 956

7.11. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2022	2021
Rezerva na daně	0	51
Celkem	0	51

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	0	0	0	0
Zvýšení	0	51	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	0	51	0	0	0
Snížení	0	51	0	0	0
Zvýšení	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	0	0	0	0

7.12. Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů

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 podílových listů je vyjádřena v českých korunách (CZK) což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu podílových listů v souladu se statutem Fondu.

7.12.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 54 114 tis. Kč.

Ks	2022	2021
Počet podílových listů VPL na začátku období	4 550 000	4 550 000
Počet vydaných podílových listů VPL v období	0	0
Počet odkoupených podílových listů VPL v období	0	0
Počet podílových listů VPL na konci období	4 550 000	4 550 000
Počet podílových listů PPL na začátku období	49 569 362	34 294 413
Počet vydaných podílových listů PPL v období	0	15 274 949
Počet odkoupených podílových listů PPL v období	0	0
Počet podílových listů PPL na konci období	49 569 362	49 569 362

7.12.2. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2022	32 210	-10	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	83 185	12 600	0	0	-47
Zůstatek k 31. prosinci 2022	115 395	12 590	0	0	-47

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena z portfolia nemovitostí a majetkových účastí. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2022, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázan jako oceňovací rozdíl.

7.12.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2022	2021
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2021	62 540	-3 354
Reklasifikace (viz. změna účetních metod)	0	71 741
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	21 108	-5 848
Celkem k 31.12.	83 648	62 540

Fond ve sledovaném období vykázal zisk ve výši 1 687 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje převést výsledek hospodaření na účet neuhrazené ztráty minulých let ve výši 1 687 tis. Kč.

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	2	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-7	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	9 130	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	9 125	0
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-21 802	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-595	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	5 589	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-16 808	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	-10	-7 683	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z úroků	2	106
z úvěrů a zápůjček	2	4
ostatní	0	102
Náklady na úroky	-21 802	-5 444
z úvěrů a zápůjček	-21 719	-5 444
Ostatní	-83	0
Čistý úrokový výnos	-21 800	-5 338

Fond ve sledovaném období evidoval výnosy z úroků z poskytnutého úvěru ve výši 2 tis. Kč. Fond dále evidoval náklady na úroky z přijatých úvěrů v celkové výši 21 719 tis. Kč. Položku „ostatní“ ve výši 83 tis. Kč tvoří úroky z prodlžení.

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2022	2021
Náklady na poplatky a provize	-1 549	-101
ostatní	-1549	-101
Celkem	-1 549	-101

Fond evidoval ke konci sledovaného období náklady na poplatky a provize ve výši 1 549 tis. Kč. Náklady jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 7 tis. Kč, daní z nemovitých věcí ve výši 77 tis. Kč a dále pak ostatními poplatky ve výši 1 464 tis. Kč, které jsou tvořeny zejména dohadem na provizi za zprostředkování prodeje investiční nemovitosti ve výši 870 tis. Kč. Dále pak je tvořena provizemi za přijaté úvěry.

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2022	2021
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	14 719	21 517
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	12 437	4 035
Celkem	27 156	25 552

Fond ke konci sledovaného období vykázal zisk z finančních operací v celkové výši 27 156 tis. Kč. Zisk je kladně ovlivněn zejména výnosem z přecenění postoupených pohledávek ve výši 9 130 tis. Kč a výnosem z uhrazených postoupených pohledávek ve výši 12 437 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	9 130	12 437
Ostatní aktiva	9 130	12 437
Finanční pasiva	5 589	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	5 589	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	14 719	12 437

8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2022	2021
Ostatní provozní výnosy	12 287	5 346
Ostatní provozní náklady	-7 829	-2 368
Celkem	4 458	2 978

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny zejména výnosy z pronájmu nemovitostí v celkové výši 11 855 tis. Kč. Ostatní provozní náklady představují zaplacené služby v pronajímaných nemovitostech ve výši 6 173 tis. Kč a náklady na opravy nemovitostí ve výši 1 388 tis. Kč.

8.6. Správní náklady

tis. Kč	2022	2021
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	31	36
- náklady na povinný audit účetní závěrky	31	36
Náklady na daňové poradenství	22	24
Právní a notářské služby	285	48
Odměna za výkon funkce	380	360
Služby depozitáře	436	508
Ostatní správní náklady	285	224
Celkem	1 439	1 200

Fond ve sledovaném období evidoval správní náklady ve výši 1 439 tis. Kč. Položka ostatní správní náklady je tvořena zejména náklady na úschovu a správu CP ve výši 169 tis. Kč, dále pak náklady na znalecké posudky ve výši 73 tis. Kč a náklady na správní poplatky ve výši 19 tis. Kč.

Fond v roce 2021 evidoval správní náklady ve výši 1 200 tis. Kč. Položka ostatní správní náklady je tvořena zejména náklady na úschovu a správu CP ve výši 182 tis. Kč, dále pak náklady na znalecké posudky ve výši 18 tis. Kč a náklady na správní poplatky ve výši 24 tis. Kč.

Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady:

Podílový fond vynaložil ve sledovaném období mzdové náklady v souvislosti s akvizicí obchodního závodu MEGASPAS, a.s. 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.

tis. Kč	2022	2021
Mzdy zaměstnanců	364	0
Sociální náklady a zdravotní pojištění z toho:	61	0
Celkem	425	0

jednotky	2022	2021
Průměrný počet zaměstnanců	9	0

8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	6 401	21 891
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	15 563	22 141
Daňově neodčitelné náklady	1 128	10 471
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	-8 034	10 221
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	-9 202
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-8 034	1 019
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	51

Z důvodu očekávané ztráty Fond netvořil rezervu na daň z příjmu právnických osob.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	51	0	0	51
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-51	0	0	-51
Tvorba daně z příjmů v účetním období	0	0	5 199	5 199
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	0	5 199	5 199

8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Podílový fond vykazuje k 31. 12. 2022 odložený daňový závazek ve výši 11 263 tis. Kč.

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně za rok 2022:

tis. Kč	Stav k 1.1.2022	Zrušení odložené daně vlivem prodeje	Úprava odložené daně vlivem nového ocenění	Ostatní změny	Stav k 31.12.2022
Odložená daň k oceňovacím rozdílům – nemovitosti/zásoby	1 610	0	4 160	0	5 770
Odložená daň k oceňovacím rozdílům – finanční aktiva	4 408	0	1 085	0	5 493
Celkem	6 018	0	5 245	0	11 263

9. Leasing

9.1. Leasing z pohledu pronajímatele

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

tis. Kč	2022	2021
Stavby	461 158	75 747
Pozemky	23 855	23 855
Celkem	485 013	99 602

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

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	11 855	5 304
Celkem	11 855	5 304

Analýza splatnosti operativních leasingů

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	2022
Splatné do jednoho roku	11 855
Splatné v období 1-2 roky	23 710
Splatné v období 3-4 roky	35 565
Splatné v období 5 roku	47 420
Celkem k 31. prosinci	118 550

10. Výnosy podle geografického členění

Podílový fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2022	2021
Hodnoty předané k obhospodařování	706 385	307 718
Celkem	706 385	307 718

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

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá z pěti členů, přičemž čtyři členové jsou voleni na společný návrh alespoň 2/3 vlastníků výkonnostních podílových listů a jeden člen z řad členů statutárního orgánu Investiční společnosti, zaměstnanců Investiční společnosti anebo třetích osob se znalostmi a zkušenostmi s aktivy, na které se zaměřuje investiční strategie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost přijetí půjčky až do maximální výše 2100 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 25 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu preferováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	11	0,0 %
Běžné účty	kreditní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	97	0,0 %
Běžné účty		Celkem	108	0,0 %
Dlouhodobý hmotný majetek	tržní	Dlouhodobý hmotný majetek	491 784	69,6 %
Dlouhodobý hmotný majetek		Celkem	491 784	69,6 %
Obchodní podíly	tržní	MAGNA INVEST I s.r.o.	24 200	3,4 %
Úvěry		Celkem	24 200	3,4 %
Postoupené pohledávky	kreditní	-	181 409	25,7 %
Ostatní aktiva	kreditní	-	8 884	1,3 %
Celkový součet			706 385	100,0 %

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

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

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

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny nemovitostí	491 784 * 15 %	73 768	0
riziko ceny obchodních podílů	24 200 * 15 %	3 630	0

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči bankovním subjektům	10,56 %	149 000	0	0	149 000
Závazky vůči nebankovním subjektům	7,90 %	208 447	49 539	0	257 986
Ostatní pasiva	0	32 497	0	0	32 497
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	266 902	0	266 902
Celkem k 31. prosinci	-	389 944	316 441	0	706 385

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

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

Riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitostí nabytých za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu mohou být za stanovených podmínek nabývány nemovitosti. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku a některých případech může být obtížné realizovat jejich prodej v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za cenu nižší, než na kterou byla nemovitost v majetku Fondu oceňována, což se následně projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

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

Obecně u investic do nemovitostí hrozí riziko poklesu jejich hodnoty v důsledku existence zástavních nebo jiných práv třetích osob. Dále hrozí také riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Fond do svého majetku nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

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

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

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

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	181 409	108	8 884	190 401
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	0	181 409	108	8 884	190 401

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

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

12.3.7. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

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

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

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	108	108
Dlouhodobý hmotný majetek	491 784	491 784
Postoupené pohledávky	181 409	181 409
Účasti s rozhodujícím vlivem	24 200	24 200
Ostatní aktiva	8 884	8 884
Celkem k 31. prosinci	706 385	706 385

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Závazky vůči bankám	149 000	149 000
Závazky vůči nebankovním subjektům	257 986	257 986
Ostatní pasiva	32 497	32 497
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	266 902	266 902
Celkem k 31. prosinci	706 385	706 385

Fond není vystaven měnovému riziku.

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

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Fond 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 Fondu – nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

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

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

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

12.3.9. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významné úvěrové expozice z titulu postoupených pohledávek, které byly nabyty do Fondu. Dále má Fond významnou expozici vůči nemovitostnímu sektoru. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond všechny svoje investice výhradně v České republice.

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

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

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

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu spočívající v tom, že Fond 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, 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.

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

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

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

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

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem 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 Fondu riziku: nízký)

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

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

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

12.3.21. Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

12.3.22. 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.

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

Fond není účastníkem žádného soudního sporu.

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

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

12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

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

13. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako

objektivně zjištělné, 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 zjištělných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělné. Je-li určitý objektivně nezjištělný 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 zjištělné. 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 zjištělná.

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

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

Nemovitosti a zásoby

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

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

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	108	108
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	24 200	24 200
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	491 784	491 784
Ostatní aktiva	0	0	190 181	190 181
Náklady a příjmy příštích období	0	0	112	112
Celkem k 31. prosinci	0	0	706 385	706 385
Závazky				
Závazky vůči bankám	0	0	149 000	149 000
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	257 986	257 986
Ostatní pasiva	0	0	36 818	36 818
Celkem k 31. prosinci	0	0	443 805	443 805

Rok 2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	243	243
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	104	104
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	99 602	99 602
Ostatní aktiva	0	0	207 769	207 769
Celkem k 31. prosinci	0	0	307 718	307 718
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	107 750	107 750
Rezerva na daň	0	0	51	51
Ostatní pasiva	0	0	29 956	29 956
Celkem k 31. prosinci	0	0	137 757	137 757

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

V průběhu let 2021 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům.

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 sledovaného účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	108	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Dlouhodobý hmotný majetek	491 784	Výnosová metoda	Nemovitostní tržní data
Účasti s rozhodujícím vlivem	24 200	Výnosová metoda	Finanční výkazy, tržní data
Ostatní aktiva	190 293	DCF Model	Pribor
Závazky			
Závazky vůči bankám	149 000	DCF Model	ARAD
Závazky vůči nebankovním subjektům	257 986	DCF Model	ARAD
Ostatní pasiva	36 818	DCF Model	Pribor

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

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

13.3.2. Ocenění 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 poskytnutých úvěrů/pohledávek 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 přijatých úvěrů/závazků

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. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	243	0	0	271 893	0	0	272 028	0	108
Pohledávky za nebankovními subjekty	104	0	0	6	0	0	110	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	12 600	11 600	0	0	0	0	24 200
Dlouhodobý hmotný majetek	99 602	0	0	707 684	0	0	315 502	0	491 784
Ostatní aktiva	207 769	9 130	0	17 929	0	0	44 647	0	190 181
Náklady příštích období	0	0	0	112	0	0	0	0	112
Celkem aktiva	307 718	9 130	12 600	1 009 224	0	0	632 287	0	706 385
Závazky									
Závazky vůči bankám	0	0	0	157 623	0	0	8 623	0	149 000
Závazky vůči nebankovním subjektům	107 750	-5 589	0	209 886	0	0	54 061	0	257 986
Rezerva na daň	51	0	0	0	0	0	51	0	0
Ostatní pasiva	29 956	0	0	86 733	0	0	84 192	0	32 497

Celkem závazky	137 757	-5 589	0	454 242	0	0	146 927	0	439 484
-----------------------	----------------	---------------	----------	----------------	----------	----------	----------------	----------	----------------

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů byla 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/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	81	0	0	124 707	0	0	124 545	0	243
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 935	0	0	104	0	0	2 935	0	104
Účasti s rozhodujícím vlivem	10	0	-10	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	56 802	0	818	41 982	0	0	0	0	99 602
Ostatní aktiva	205 955	20 431	0	33 311	0	0	51 928	0	207 769
Celkem aktiva	265 783	20 431	1 363	199 549	0	0	179 408	0	307 718
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	110 482	-441	0	52 014	0	0	54 305	0	107 750
Rezerva na daň	0	0	0	51	0	0	0	0	51
Ostatní pasiva	39 410	0	0	84 792	0	18 000	76 246	0	29 956
Celkem závazky	149 892	-441	0	136 857	0	18 000	130 551	0	137 757

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

Podílový fond eviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	MAGNA INVEST I. s.r.o.	Obchodní firma:	MAGNA INVEST I Hotels s.r.o.
Sídlo:	Pionýrů 1758, Místek, 738 01 Frýdek-Místek	Sídlo:	Pionýrů 1758, Místek, 738 01 Frýdek-Místek
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl	Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
Obchodní firma:	MAGNA INVEST I Trust s.r.o.		
Sídlo:	Pionýrů 1758, Místek, 738 01 Frýdek-Místek		
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl ovládané osoby		
Právní forma	Společnost s ručením omezeným		
Předmět podnikání:	Správa vlastního majetku		
Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 000,- Kč		

Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A
-------------------------------------------	-----

14.2. Osoby ovládající

Název ovládající osoby:	AVANT investiční společnost, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

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

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

15. Významné události po datu účetní závěrky

V návaznosti na probíhající válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací vyhodnotil Fond, že nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není tedy ekonomicky ohrožen a je předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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

Sestaveno dne: 27. 10. 2023



Ing. Pavel Hoffman
místopředseda představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. Kč)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. Kč)
Nemovitosti	376 389	491 784
Účasti s rozhodujícím vlivem	11 610	24 200
Postoupené pohledávky	117 778	181 409