



Výroční zpráva fondu

ČSNF SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Obsah

Použité zkratky.....	4
1. Základní údaje o Fondu	6
a) Základní kapitál Fondu	6
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	9
a) Přehled investiční činnosti.....	9
b) Finanční přehled	9
c) Přehled portfolia	10
d) Přehled výsledků Fondu	11
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	11
f) Zdroje kapitálu	12
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	13
h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	13
i) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	13
j) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	13
k) Vliv pandemie COVID-19.....	14
3. Textová část Výroční zprávy	17
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	17
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	17
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	17
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	17
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	18
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	18
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	18
h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	18
i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .	19
j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu	



nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	19
k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	19
l) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....	19
m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	20
n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF).....	20
o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)21	
4. Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	22
5. Přílohy.....	23
6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	24
7. Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem.....	30
8. Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období.....	62
a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	62
b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK.....	62
c) Způsob a prostředky ovládnání.....	64
d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).....	65
e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	65
f) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	67
g) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK).....	67
9. Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	68



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 Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Fond	ČSNF SICAV, a.s., IČO: 065 61 705, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

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

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



Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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



1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	ČSNF SICAV, a.s.
Sídlo	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO	065 61 705
LEI	315700W6G9P6GUDNE009
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22940
Vznik Fondu	30. října 2017
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	230 684 691 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	47 726 Kč
(z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	230 636 965 Kč



b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	99 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie (VIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci obhospodařovatele AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043718
Počet akcií ke konci Účetního období	59 163 314 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	9 635 532 ks v objemu 14 312 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie (PIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci obhospodařovatele AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043700
Počet akcií ke konci Účetního období	42 838 566 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	42 838 566 ks v objemu 44 609 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč



Prémiové investiční akcie (PrIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci obhospodařovatele AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043726
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč



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

a) Přehled investiční činnosti

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

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

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

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

Z hlediska investic se Fond geograficky zaměřuje primárně na Českou republiku, kde investuje především do majetkových účastí ve společnostech, které se zaměřují na development rezidenčního bydlení, financuje je a následně čerpá úroky pro běžný provoz Fondu.

V průběhu účetního období Fond pokračoval ve své investiční strategii. V únoru Fond poskytl dceřiné společnosti STARK DEVELOPMENT s.r.o. úvěrový rámec ve výši 50.000.000,- Kč za účelem financování svých developerských projektů. Svě portfolio majetkových účastí, které na začátku roku čítalo 9 společností, rozšířil o dalších 5 projektů. Zatímco společnost ČSNF Real Estate, byla pořízena jako „ready made“ společnost za účelem rozvoje financování projektů, v červenci Fond pořídil společnost Bernalda s.r.o. (Korunovačská, Praha) a v listopadu následně Marittima s.r.o. (Mukařov), Bytový dům Lazecká s.r.o. a BD Dobrovského 706/21 s.r.o. (obě Olomouc). Fond cílí na projekty, které mají ambici z obyčejných míst tvořit místa neobyčejná, klade důraz na kvalitní architekturu zároveň na projekty s potenciálem vysoké rentability pro své investory.

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

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

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

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	260 281	-
Krátkodobá aktiva	46 007	48
Aktiva celkem	306 288	48



Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	230 637	48
Dlouhodobé závazky	-	0
Krátkodobé závazky	75 651	0
Pasiva celkem	306 288	48

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	104 378	306 336	100,00 %	193,49 %
Peněžní prostředky	738	44 773	14,62 %	5 966,80 %
Majetkové účasti	92 186	222 013	72,47 %	140,83 %
Poskytnuté úvěry	11 434	38 268	12,49 %	234,69 %
Ostatní	20	1 282	0,42 %	6,31 %

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy. Fond zaznamenal v účetním období výrazný nárůst celkových aktiv Fondu o 194%. Na tomto růstu se podílel především nárůst počtu a hodnoty majetkových účastí Fondu a také nárůst financování těchto majetkových účastí.

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	Investiční část	Neinvestiční část
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	591	-
Ostatní výnosy	197	-
Výnosy celkem	788	-
Správní náklady	2 304	-
Ostatní náklady	17	-
Náklady celkem	2 321	-
Čistá změna hodnoty portfolia	-1 533	-

Komentář k přehledu výsledků

V minulém období vykazoval Fond výnosy z běžných výnosů ve výši 86 tis. Kč a ostatní výnosy ve výši 26 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	71 226	230 637	223,81 %
Ostatní jmění	48	48	0 %
Pákový efekt	146%	113%	-22%
Nové investice (úpis)	47 528	58 921	23,97 %
Ukončené investice (odkupy)	-	-	-
Příplatky do fondového kapitálu	2 820	-	-100 %
Čistý zisk	-1 677	-1 533	8,59 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	1,4380	3,1111	216,35 %
Hodnota prioritní investiční akcie (PIA)	1,0000	1,0871	8,71%
Hodnota prémiové investiční akcie (PRIA)	-	-	-



Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu je z 79,81 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, ze 20,19 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

f) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	230 637	48

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	75 651	-

Komentář ke zdrojům financování

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

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

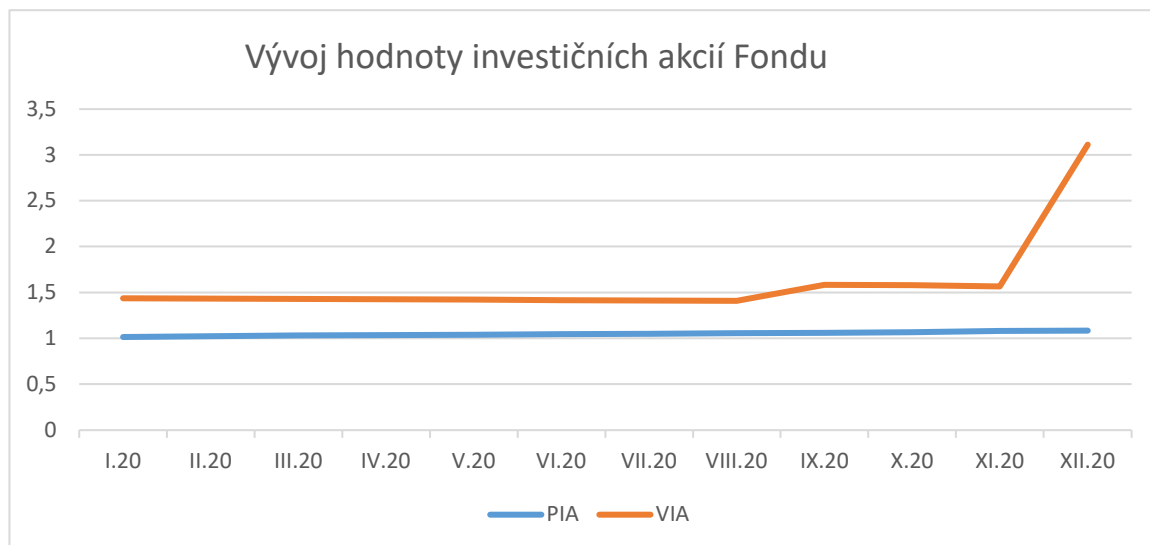
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

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

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



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



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

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

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

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

Změna mezi osobami pověřeného zmocněnce statutárního orgánu

Od 1.1.2021 je nově jediným pověřeným zmocněncem statutárního orgánu Mgr. Robert Robek.

Implementace IFRS

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetní standardů. Postupy, kterými se od 1.1.2021 investiční společnost a investiční fond řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování. Podrobnější informace o implementaci IFRS jsou součástí přílohy č. 2 Účetní závěrka, část „Implementace IFRS“.

COVID – 19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce developerských projektů vhodných k investování. Aktivním řízením portfolia Fondu,

poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, nákupem majetkových účastí ve společnostech s nemovitostním podkladovým aktivem. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2020 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období Fond pravděpodobně nebude čelit výraznějšímu kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investičního portfolia. Fond bude eliminovat 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 bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Výroční zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

k) Vliv pandemie COVID-19

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

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

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

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí s nemovitostní podkladovým aktivem a také dluhové nástroje. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. 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. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

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



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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu. Navrhovaná regulatorní opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení neomezí cash-flow Fondu.

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

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

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

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

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti 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. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.



3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic došlo v průběhu Účetního období k uzavření následujících nabývacích smluv.

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Marittima s.r.o.	30.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	30.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	5.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	31.7.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti ČSNF Real Estate s.r.o.	27.2.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti



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

Jméno a příjmení	Ing. Martin Šatánek
Další identifikační údaje	datum narození: 26. 4. 1979 bytem: Husova 1165, Valašské Meziříčí
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1.1.2020 – 31.5.2020
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Inženýrský titul získal na Podnikatelské fakultě - Vysoké učení technické v Brně, obor Řízení a ekonomika podniku. Tři roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti a cenné papíry a poskytování úvěrů.
Jméno a příjmení	Ing. Petr Krušina
Další identifikační údaje	datum narození: 24.4.1987 bytem: Klášterského 175, 398 06 Mirovice
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1.6.2020 – 31.12.2020
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Inženýrský titul získal na Provozně ekonomické fakultě České zemědělské univerzity v Praze, obor Hospodářská politika a správa. Se správou majetku a finančním řízením má 4letou zkušenost ze společností zabývajících se správou komerčních nemovitostí a fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil na různých pozicích ve finančních institucích.

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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.



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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	1 376 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	807 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	79 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	16 tis. Kč
Poradenství a konzultace	0 Kč
Ostatní správní náklady	26 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	0 Kč

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



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

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 22.5.2020 byl statut změněn tak, že hodnota investičních akcií bude nově oceňována na měsíční bázi, mění výstupní poplatky investorů při odkupu, podmínky odkupu a změna se také dotýká odměny obhospodařovateli za měsíc červen 2020.

Ke dni 30.6.2020 došlo ke změně statutu ve vztahu k minimální hodnotě odkupu a investice, kdy z původních 300.000,- Kč nyní může investor odkoupit/investovat pouze 100.000,- Kč za předpokladu, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. a) až h) Zákona.

Ke dni 1.8.2020 byl statut změněn v souvislosti se změnou smlouvy o výkonu funkce, a proto se změny promítli především do článku 16. „Informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti.“

Ke dni 31.8.2020 byl statut změněn v souvislosti se změnou názvu fondu, tj. z Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. na ČSNF SICAV, a.s.

Ke dni 23.11.2020 změna statutu zohlednila chystanou změnu Zákona o obchodních korporacích a zároveň upravila metodiku výpočtu distribučního mechanismu tak, aby byl pro investory spravedlivější.

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

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

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	701 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	54
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč



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

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

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

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	107 tis. Kč
Počet příjemců	5
Odměny ostatních pracovníků	594 tis. Kč
Počet příjemců	49



4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

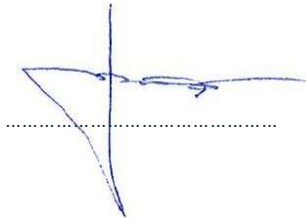
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

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

Dne: 28. 04. 2021

Podpis:



5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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



6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu ČSNF SICAV, a. s. k 31. 12. 2020

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

počet stran: 5

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky fondu ČSNF SICAV, a. s.

Se sídlem: Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 - Karlín, 186 00
Identifikační číslo: 065 61 705

Typ fondu: fond kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech vykonávána na základě rozhodnutí ČNB v právní formě otevřeného investičního fondu s právní osobností

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům fondu ČSNF SICAV, a. s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu ČSNF SICAV, a. s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, podrozvahy k 31. 12. 2020, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2020, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2020, podrozvahy k 31. 12. 2020 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace 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.

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

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

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

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

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

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

V Praze dne 28. 4. 2021



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



Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

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





Subjekt: ČSNF SICAV, a.s.

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Identifikační číslo: 06561705

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31.12.2020

ROZVAHA


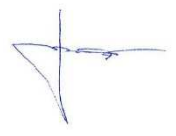
ke dni: 31. 12. 2020

(v tisících Kč)

AKTIVA	Pozn.	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Aktiva celkem (Σ)		306 288		306 288	48	306 336	104 378
1 Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank							
2 Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)							
v tom: a) vydané vládními institucemi							
b) ostatní							
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		44 725		44 725	48	44 773	738
v tom: a) splatné na požádání		44 725		44 725	48	44 773	738
b) ostatní pohledávky							
4 Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		38 268		38 268		38 268	11 434
v tom: a) splatné na požádání							
b) ostatní pohledávky		38 268		38 268		38 268	11 434
5 Dluhové cenné papíry (Σ)							
v tom: a) vydané vládními institucemi							
b) vydané ostatními osobami							
6 Akcie, podílové listy a ostatní podíly							
7 Účasti s podstatným vlivem (Σ)		17 792		17 792		17 792	
z toho: v bankách							
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		204 221		204 221		204 221	92 186
z toho: v bankách							
9 Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)							
a) goodwill							
10 Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)							
z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost							
11 Ostatní aktiva		1 282		1 282		1 282	20
12 Pohledávky z upsaného základního kapitálu							
13 Náklady a příjmy příštích období							



PASIVA	Pozn.	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)		306 288	48	306 336	104 378
1 Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)					
v tom: a) splatné na požádání					
b) ostatní závazky					
2 Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)					
v tom: a) splatné na požádání					
b) ostatní závazky					
3 Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)					
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry					
b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů					
4 Ostatní pasiva		75 651		75 651	33 104
5 Výnosy a výdaje příštích období					
6 Rezervy (Σ)					
v tom: a) na důchody a podobné závazky					
b) na daně					
c) ostatní					
7 Podřízené závazky					
Cizí zdroje		75 651		75 651	
8 Základání kapitál (Σ)			99	99	99
z toho: a) splacený základní kapitál			99	99	99
9 Emisní ažio					
10 Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)					
v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy					
b) ostatní rezervní fondy					
c) ostatní fondy ze zisku					
11 Rezervní fond na nové ocenění					
12 Kapitálové fondy		111 269		111 269	52 348
13 Oceňovací rozdíly (Σ)		124 570		124 570	22 547
z toho: a) z majetku a závazků		124 570		124 570	22 547
b) ze zajišťovacích derivátů					
c) z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů					
14 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-3 669	-51	-3 720	-2 043
15 Zisk nebo ztráta za účetní období		-1 533		-1 533	-1 677
16 Vlastní kapitál		230 637	48	230 685	71 274

Sestaveno dne:	28.04.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Renata Doležalová	Mgr. Robert Robek	
		AVANT investiční společnost, a. s.	





Subjekt: ČSNF SICAV, a.s.

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Identifikační číslo: 06561705

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31.12.2020

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31. 12. 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	591		591	86
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů				
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)				
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů				
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)				
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem				
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem				
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů				
4	Výnosy z poplatků a provizí	197		197	10
5	Náklady na poplatky a provize	17		17	25
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací				-4
7	Ostatní provozní výnosy				16
8	Ostatní provozní náklady				
9	Správní náklady (Σ)	2 304		2 304	1 760
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)				
	z toho: aa) mzdy a platy				
	ab) sociální a zdravotní pojištění				
	b) ostatní správní náklady	2 304		2 304	1 760
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku				
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku				
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek				
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám				
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem				
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem				
16	Rozpuštění ostatních rezerv				
17	Tvorba a použití ostatních rezerv				
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem				
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-1 533		-1 533	-1 677
23	Daň z příjmu				
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-1 533		-1 533	-1 677

Sestaveno dne:	28.04.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:		Mgr. Robert Robek	
	Renata Doležalová	AVANT investiční společnost, a. s.	





Subjekt: ČSNF SICAV, a.s.
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 Identifikační číslo: 06561705
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31.12.2020

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31. 12. 2020
 (v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky			
2	Poskytnuté zástavy			
3	Pohledávky ze spotových operací			
4	Pohledávky z pevných termínových operací			
5	Pohledávky z opcí			
6	Odepsané pohledávky			
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení			
8	Hodnoty předané k obhospodařování		306 336	104 378
9	Přijaté přísliby a záruky			
10	Přijaté zástavy a zajištění			
11	Závazky ze spotových operací			
12	Závazky z pevných termínových operací			
13	Závazky z opcí			
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení			
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování			

Sestaveno dne: 28.04.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Robert Robek	
Sestavil: Renata Doležalová	AVANT investiční společnost, a. s.	





Subjekt: ČSNF SICAV, a.s.
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 Identifikační číslo: 06561705
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31.12.2020


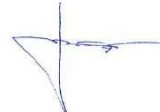
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31. 12. 2020

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2019	99	0	0	0	2 000	0	-2 043	56
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	22 694	0	22 694
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 677	-1 677
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	47 528	0	0	47 528
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	2 820	-147	0	2 673
Zůstatek k 31.12.2019	99	0	0	0	52 348	22 547	-3 720	71 274

Zůstatek k 1.1.2020	99	0	0	0	52 348	22 547	-3 720	71 274
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	101 917	0	101 917
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 533	-1 533
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	58 921	0	0	58 921
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	106	0	106
Zůstatek k 31.12.2020	99	0	0	0	111 269	124 570	-5 253	230 685

Sestaveno dne:	28.04.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Renata Doležalová	Mgr. Robert Robek	
		AVANT investiční společnost, a. s.	



1. Obecné informace

ČSNF SICAV, a. s. („účetní jednotka“ nebo „Fond“) byl založen dne 05. 10. 2017 v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 30. 10. 2017.

Fond byl dne 18. 10. 2017 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání Fondu

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 05. 10. 2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“). Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady Fondu ke dni 05. 10. 2017 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

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

Sídlo Fondu:

Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2020:

Statutární orgán:

Statutární ředitel/člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 19. 12. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA	od 19. 12. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek	od 19. 12. 2018

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Daniel Římal	od 19. 12. 2018
Člen dozorčí rady	Ing. Pavlína Římalová Aksamítová	od 27. 02. 2020



V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Změna názvu obchodní firmy:

Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.	vymazáno dne 31. 08. 2020
ČSNF SICAV, a.s.	zapsáno 31. srpna 2020
Změna člena dozorčí rady:	
Ing. Roman Gofjar	den zániku členství: 27. 02. 2020
	vymazáno 18. března 2020
Ing. Pavlína Římalová Aksamítová	den vzniku členství: 27. 02. 2020
	zapsáno 18. března 2020

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

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

Investičním cílem Fondu je trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do účastí, zejména účastí v nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů nebo zápůjček do těchto účastí, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z kapitálových zisků, z dividend a z úroků.

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 01. 04. 2020 ve znění pozdějších dodatků.

V průběhu roku 2020 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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.

Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná a byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2020, za účetní období od 01. 01. 2020 do 31. 12. 2020 (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.

3. Důležité účetní metody

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

3.1 Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

3.2 Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

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

- a) Cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) Realizovatelných cenných papírů,
- c) Cenných papírů držených do splatnosti,
- d) Dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

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

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

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

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

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



Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. nelze předpokládat, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), 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.

3.3 Majetek

Majetek jako investiční příležitost

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

Fond může investovat do aktiv následujícího druhu:

- investiční cenné papíry,
- cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním fondem,
- účasti v kapitálových obchodních společnostech, zejména v nemovitostních společnostech,
- nástroje peněžního trhu,
- finanční deriváty
- práva vyplývající z zápisu věcí uvedených v bodech výše v evidenci a umožňujících Fondu přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel,
- pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je upraveno § 68a VoÚBFI, který stanoví oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „VoBÚP“).



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.

Určení reálné hodnoty majetku zajišťuje administrátor a využívá pro tyto účely znalecké posudky zpracované externím znalcem nebo interní ocenění na základě odborného stanoviska, v nichž je ocenění stanoveno na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody.

Dle § 34 VoBÚP se základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti:

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

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

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce je za reálnou hodnotu považováno počáteční ocenění.

3.4 Ostatní aktiva

Ostatní aktiva jsou při prvotním ocenění oceněna na úrovni jejich pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. K datu účetní závěrky jsou vykázány v reálné hodnotě.

3.5 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti. Ustanovení § 34 VoBÚP se pro stanovení reálné hodnoty pohledávek uvedených v tomto odstavci použije obdobně.

3.6 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 není dotčen účel časového rozlišení a Fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.



3.7 Zachycení operací v cizích měnách

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

3.8 Zdanění

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

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

3.9 Tvorba rezerv

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

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

3.10 Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany ČNB. Depozitář – Československá obchodní banka, a. s., dohlíží v souladu se ZISIF na to, zda činnost obhospodařovatele Fondu probíhá v souladu se ZISIF a dalšími aplikovatelnými právními předpisy.

3.11 Cenné papíry vydávané Fondem

Akcie Fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu.

Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy.

Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu připadající na investiční akcie.

Nabývání investičních akcií Fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Fondu.

4. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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



5. Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

5.1 Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z úroků	591	86
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	591	86
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
Náklady na úroky	0	0
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	0	0
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	591	86

Čistý úrokový výnosy je tvořen výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček ve výši 591 tis. Kč. Nárůst výnosových úroků oproti roku 2019 je způsoben vlivem čerpání úvěrového rámce u poskytnutých úvěrů.

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

5.2 Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z poplatků a provizí	197	10
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	197	10
Náklady na poplatky a provize	-17	-25
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	-17	-25
Celkem	180	-15

Ostatní výnosy z poplatků a provizí představují výnosy ze vstupních a výstupních poplatků investorů. Ostatní náklady na poplatky a provize představují především bankovní poplatky. Nárůst výnosových poplatků a provizí je zapříčiněn především zvýšením upisování do Fondu.

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



5.3 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2020	2019
Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou	0	0
Zisk/ztráta z derivátových operací	0	0
Zisk/ztráta z devizových operací	0	-4
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	0	0
Celkem	0	-4

Fond za sledované účetní období nerealizoval zisky nebo ztráty z finančních operací. Zisk nebo ztráta z devizových operací za minulé období představuje ztrátu z přepočtu cizí měny devizovým kurzem České národní banky.

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

5.4 Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2020	2019
Ostatní provozní výnosy	0	16
Ostatní provozní náklady	0	0
Celkem	0	16

Fond ve sledovaném období nerealizoval ostatní provozní náklady ani výnosy. Ostatní provozní výnosy v roce 2019 představují vrácený roční poplatek za dohled nad veřejným nabízením v Rakousku, který byl uhrazen v roce 2018.

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

5.5 Správní náklady

tis. Kč	2020	2019
Náklady na odměny statutárního auditu	79	79
z toho:		
náklady na povinný audit účetní závěrky	79	79
náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	0	0
Právní a notářské služby	16	3
Odměna za výkon funkce	1 376	940
Služby depozitáře	807	709
Ostatní správní náklady	26	29
Celkem	2 304	1 760

Ostatní správní náklady představují stejně jako v minulém období především poplatky za úschovu cenných papírů.

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



5.6 Půjčky a úvěry poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžítá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

5.7 Mimořádné výnosy a náklady

tis. Kč	2020	2019
Mimořádné výnosy	0	0
Mimořádné náklady	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném období nerealizoval mimořádné výnosy ani náklady.

5.8 Pokladna

tis. Kč	2020	2019
Pokladna	0	0
Celkem	0	0

Fond ke konci sledovaného období nevidoval zůstatek v pokladně.

5.9 Pohledávky za bankami

tis. Kč	2020	2019
Zůstatky na běžných účtech	44 773	738
Celkem	44 773	738

Fond ke konci sledovaného období evidoval zůstatky na běžných účtech v celkové výši 44 733 tis. Kč z toho 48 tis. Kč je zůstatek na neinvestičním běžném účtu a 44 725 tis. Kč jsou zůstatky na investičních účtech Fondu.



5.10 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2020	2019
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 3 měsíců	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	3 267	0
Splatné nad 5 let	35 001	11 434
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	38 268	11 434

Pohledávky za nebankovními subjekty představují následující:

- Poskytnutý úvěr společnosti STARK DEVELOPMENT, a. s. na základě smlouvy o úvěru ze dne 01. 10. 2019 s úvěrovým rámcem 50 mil. Kč. K 31. 12. 2020 byla načerpaná jistina ve výši 23 000 tis. Kč a naběhlé úroky činí 225 tis. Kč.
- Poskytnutý úvěr společnosti Stark distribution SE na základě smlouvy o úvěru ze dne 01. 10. 2019 s úvěrovým rámcem 11 348 tis. Kč. K 31. 12. 2020 byla načerpaná jistina ve výši 11 348 tis. Kč a naběhlé úroky činí 428 tis. Kč.
- Poskytnutý úvěr společnosti Bytový dům Lazecká, s. r. o. na základě novace pohledávek ze dne 10.11.2020 s úvěrovým rámcem 3 242 tis. Kč. K 31. 12. 2020 byla načerpána jistina ve výši 3 242 tis. Kč a naběhlé úroky činí 25 tis. Kč.

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Položky se vztahují k investiční části jmění Fondu.

5.11 Dluhové cenné papíry

tis. Kč	2020	2019
Oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Držené do splatnosti	0	0
Realizovatelné	0	0
Opravné položky k dluhopisům držných do splatnosti	0	0
Celkem	0	0

Fond ke konci sledovaného období nevidoval v majetku dluhové cenné papíry.



5.12 Akcie, podílové listy a ostatní podíly

tis. Kč	2020	2019
Akcie oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Akcie realizovatelné	0	0
Poukázky na akcie	0	0
Zatímní listy	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	0	0
Celkem	0	0

Fond ke konci sledovaného období nenevidoval v majetku akcie, podílové listy a ostatní podíly.

5.13 Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
31. 05. 2019	05937248	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	100 %	9 398	15 464	24 862
31. 05. 2019	05964091	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	100 %	14 428	21 022	35 450
31. 05. 2019	24222828	Stark distribution SE	100 %	28 950	18 087	47 037
31. 05. 2019	04038843	EAGLE CAPITAL s.r.o.	100 %	1 794	4 945	6 739
31. 05. 2019	07754990	Domy Galanta I s.r.o.	100 %	8 423	-4 226	4 197
31. 05. 2019	07754906	Domy Galanta 2 s.r.o.	100 %	528	-528	0
31. 12. 2019	08139032	Bytový dům Kubátova, s. r. o.	100 %	1 393	4 916	6 309
31. 12. 2019	08628637	OAKS GARDEN VILLAS, s. r. o.	100 %	1 282	10 849	12 131
31. 12. 2019	07988486	Bloissox, s. r. o.	100 %	3 295	732	4 027
27. 02. 2020	08910197	ČSNF Real Estate s.r.o.	100 %	200	-200	0
31. 07. 2020	08628751	Bernalda s.r.o.	100 %	5 237	12 273	17 510
15. 10. 2020	09598961	ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	100 %	1	-1	0
02. 11. 2020	04449509	Bytový dům Lazecká s.r.o.	100 %	8 381	14 591	22 972
30. 11. 2020	08924244	BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	100 %	6 513	8 897	15 410
30. 11. 2020	09426396	Marittima s.r.o.	100 %	7 577	0	7 577
CELKEM	X	X	X	97 400	106 821	204 221

Investiční fond v průběhu roku 2020 realizoval nákupy obchodních podílů s rozhodujícím vlivem v celkové hodnotě 27 909 tis. Kč. V průběhu roku 2020 nebyly realizovány žádné příplatky mimo základní kapitál ani prodeje obchodních podílů.



Přehled podstatného vlivu:

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
04. 12. 2020	09715312	Favala s.r.o.	50 %	1	5 625	5 626
10. 12. 2020	09743561	Venarotta s.r.o.	50 %	1	12 165	12 166
CELKEM	X	X	X	2	17 790	17 792

Investiční fond v průběhu roku 2020 realizoval nákupy obchodních podílů s podstatným vlivem v celkové hodnotě 2 tis. Kč. V průběhu roku 2020 nebyly realizovány žádné příplatky mimo základní kapitál ani prodeje obchodních podílů.

Obchodní společnosti byly k 31. 12. 2020 přeceněny na reálnou hodnotu na základě interního ocenění administrátora.

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

5.14 Dlouhodobý nehmotný majetek

Fond ke konci sledovaného období nevidoval dlouhodobý nehmotný majetek.

5.15 Dlouhodobý hmotný majetek

Fond ke konci sledovaného období nevidoval dlouhodobý hmotný majetek.

5.16 Ostatní aktiva

tis. Kč	2020	2019
Pohledávky z postoupení	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné položky aktivní	0	0
Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	1 282	20
Celkem	1 282	20

Ostatní pohledávky představují pohledávku z přeplatku kupní ceny za Bytový dům Lazecká ve výši 1 270 tis. Kč, která byla vypořádána v únoru 2021, a náklady ve výši 12 tis. Kč, které jsou určeny k přefakturaci, kdy fakturace byla provedena v únoru 2021. Ostatní pohledávka ke konci roku 2019 ve výši 20 tis. Kč představuje pohledávku za neinvestiční částí Fondu, z titulu úhrady faktury za právní služby z běžného účtu investiční části Fondu.

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



5.17 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2020	2019
Náklady příštích období	0	0
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	0	0

Fond ke konci sledovaného období nevidoval náklady ani příjmy příštích období.

5.18 Závazky vůči bankám

tis. Kč	2020	2019
Přijaté úvěry a zápůjčky, z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 3 měsíců	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	0	0

Fond ke konci sledovaného období neviduje závazky vůči bankám.

5.19 Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2020	2019
Přijaté úvěry a zápůjčky, z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 3 měsíců	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	0	0

Fond ke konci sledovaného období neviduje závazky za nebankovními subjekty.

5.20 Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2020	2019
Emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
Hypoteční zástavní listy	0	0
Směnky	0	0
Celkem	0	0

Fond ke konci sledovaného období neviduje závazky z dluhových cenných papírů.

5.21 Ostatní pasiva

tis. Kč	2020	2019
Závazky vůči dodavatelům	120	80
Přijaté zálohy	0	0
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	75 231	12 995
Závazky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložený daňový závazek	0	0
Daň z příjmu splatná	0	0
Dohadné položky pasivní	299	165
Závazky z obchodování s cennými papíry	0	0
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	1	19 864
Celkem	75 651	33 104

Závazky vůči akcionářům, podílníkům ve výši 75 190 tis. Kč představují závazek fondu za akcionáři vydat investiční akcie za upsané prostředky a 41 tis. Kč představuje závazek za akcionáři ve výši zisku, který připadá na nevydané investiční akcie k 31.12.2020. K vyrovnání závazku dojde v roce 2021 emisí investičních akcií.

Ostatní závazky představují závazek za složení základního kapitálu společnosti Favala, s. r. o., který byl původně uhrazen jiným subjektem.

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

5.22 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2020	2019
Výnosy příštích období	0	0
Výdaje příštích období	0	0
Celkem	0	0

Fond ke konci sledovaného období nevidoval výnosy ani výdaje příštích období.



5.23 Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2020	2019
Rezerva na opravy majetku	0	0
Rezerva na daně	0	0
Rezervy na rizika a ztráty	0	0
Rezervy ostatní	0	0
Opravné položky k pohledávkám ke třetím osobám	0	0
Celkem	0	0

Fond ke konci sledovaného období nevidoval rezervy a opravné položky.

5.24 Podřízené závazky

Fond ke konci sledovaného období nevidoval podřízené závazky.

5.25 Základní kapitál

K 31. 12. 2020 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 99 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 99 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 Kč.

5.26 Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie a složené příplatky do fondového kapitálu. Fond k rozvahovému dni eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 108 449 tis. Kč (2019: 49 528 tis. Kč) a příplatky do fondového kapitálu ve výši 2 820 tis. Kč (2019: 2 820 tis. Kč). Fond vydává následující druhy investičních akcií: výkonnostní investiční akcie (dále jako „VIA“), prioritní investičních akcií (dále jako „PIA“) a prémiové investiční akcie (dále jako „PrIA“). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru.

Počet vydaných investičních akcií:

ks	2020	2019
Počet investičních akcií VIA na začátku období	49 527 782	2 000 000
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	9 635 532	47 527 782
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	59 163 314	49 527 782
Počet investičních akcií PIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	42 838 566	0
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	0	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	42 838 566	0
Počet investičních akcií PrIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PrIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií PrIA v období	0	0
Počet investičních akcií PrIA na konci období	0	0



5.27 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Fond eviduje ztrátu z minulých let ve výši 3 720 tis. Kč z toho ztráta ve výši 3 669 tis. Kč se vztahuje k investiční části Fondu a ztráta ve výši 51 tis. Kč se vztahuje k neinvestiční části Fondu. Fond za sledované účetní období eviduje ztrátu ve výši 1 372 tis. Kč, která se vztahuje pouze k investiční části Fondu.

5.28 Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2020	0	0	0	22 694	-147
Snížení	0	0	0	-565	-41
Zvýšení	0	0	0	102 482	147
Vliv odložené daně	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2020	0	0	0	124 611	-41

Portfolio majetku Fondu je tvořeno majetkovými účastmi, které jsou k 31. 12. 2020 oceněny reálnou hodnotou na základě interního ocenění administrátora. Rozdíl mezi oceněním kupní ceny držených podílů a obvyklou cenou stanovenou na základě interního ocenění je vykázán jako oceňovací rozdíl.

Fond ve sledovaném období evidoval následující oceňovací rozdíl k jednotlivým společnostem:

Název společnosti	Oceňovací rozdíl
TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	2 718
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	7 359
Stark distribution SE	17 270
EAGLE CAPITAL s.r.o.	4 882
Domy Galanta I s.r.o.	205
Domy Galanta 2 s.r.o.	-364
Bytový dům Kubátova, s. r. o.	4 916
OAKS GARDEN VILLAS, s. r. o.	10 849
Bloissox, s. r. o.	732
ČSNF Real Estate s.r.o.	-200
Bernalda s.r.o.	12 273
ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	-1
Bytový dům Lazecká s.r.o.	14 591
BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	8 897
Marittima s.r.o.	0
Favala s.r.o.	5 625
Venarotta s.r.o.	12 165
Celkem	101 917



Ostatní oceňovací rozdíly ve výši 41 tis. Kč (2019: 147 tis. Kč) představují zisk, který připadá na nevydané investiční akcie k 31. 12. 2020.

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

5.29 Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2020	2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-1 533	-1 677
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitelné náklady	0	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	-1 533	-1 677
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Investiční fond ke konci roku 2020 vykazuje ztrátu a očekávaná výše daně z příjmů právnických osob za sledované období činí 0 tis. Kč.

5.30 Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond ke konci sledovaného období neneviduje odložený daňový závazek nebo odloženou daňovou pohledávku.

5.31 Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2020	2019
Aktiva	306 336	104 378
Celkem	306 336	104 378

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



6. Přehled o změnách vlastního kapitálu

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	99	0	0	0	52 348	22 547	-3 720	71 274
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	101 917	0	101 917
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 533	-1 533
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	58 921	0	0	58 921
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	106	0	106
Zůstatek k 31. 12. 2020	99	0	0	0	11 269	124 570	-5 253	230 685

7. Závazky a pohledávky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

tis. Kč	2020	2019
Přijaté záruky	0	0
Zástava podílu	0	0
Celkem	0	0

Fond ke konci sledovaného období nevidoval závazky ani pohledávky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.



8. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

Řízení rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému 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 přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotoví analýzu ekonomické výhodnosti obchodu. 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 a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace fondu mají největší význam rizika:

Tržní riziko

Tržní riziko je hlavním rizikem, kterému je jmění fondu vystaveno. Tržní riziko vyplývá z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku fondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum v majetku fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že z tohoto důvodu nebude obhospodařovatel na účet fondu schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku fondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci statutem vymezeného způsobu investování.

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Podfondu nebo nemovitostní společnosti

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku fondu.

Riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje.

Do fondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu, mohou být za stanovených podmínek nabyvány nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku fondu, nemovitost bude muset být z majetku fondu či nemovitostní společnosti prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může ukázat obtížným realizovat prodej nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla nemovitost v majetku fondu či nemovitostní společnosti oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku fondu.



Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účastí v nemovitostní společnosti

V důsledku chybného ocenění nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti může dojít k poklesu hodnoty majetku fondu po prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

Riziko jiných právních vad

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku fondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

Úrokové riziko

Úrokové riziko je vymezeno jako riziko ztráty z titulu nepříznivého dopadu změny úrokových sazeb a může se vázat k úvěrům poskytnutým fondem nemovitostním společností.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany fondu. Emitent investičního nástroje v majetku fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má fond účast

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

Riziko spojené s investicemi do nemovitostí.

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

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví fondu či nemovitostní společnosti vlastněné fondem, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů státu.

Riziko měnové

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.



Riziko vypořádání

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

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

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

Riziko zrušení fondu

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

- průměrná výše fondového kapitálu tohoto fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- 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.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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.

9. Vztahy se spřízněnými osobami

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

10. Významné události po datu účetní závěrky

COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Implementace IFRS

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.



investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31.12.2020, které mohli využít k seznámí se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1.1.2021 tak mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1.1.2021 budou investiční společnosti a investiční fondy řídit, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

1. Klasifikace a ocenění finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Standard IFRS 9 klasifikuje finanční aktiva do následujících skupin:

- oceňovaná naběhlou hodnotou
- oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Klasifikace dluhových finančních aktiv je provedena na základě obchodního modelu účetní jednotky pro řízení finančních aktiv a současně charakteristiky smluvních peněžních toků finančního aktiva (dále také „SPPI test“).

Kapitálové finanční nástroje musí být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud si účetní jednotka neodvolatelně nezvolí, že investice do kapitálových nástrojů bude oceňovat reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Vlivem přijetí standardu IFRS 9 dojde ke změně metodiky oceňování, především poskytnutých úvěrů. Při každém pořízení finančního aktiva dojde k zhodnocení kreditního rizika a zařazení instrumentu do úvěrového stupně přičemž:

- Finanční aktiva pořízená vůči společnostem ve skupině či holdingu, je možné po zhodnocení kreditního rizika považovat za aktivum s výrazně nízkým kreditním rizikem a dále se nevěnovat sledování kreditního rizika. Jestliže dochází na jedné úrovni ke zhodnocení, na druhé straně dochází ke znehodnocení instrumentu, což v případě společnosti ve sdružení má nulový efekt. Přehodnocení kreditního rizika by mělo probíhat minimálně jednou ročně, zejména po zveřejnění hospodářské situace dlužníka, nebo v případě zjištění negativních informací o dlužníkovi.
- Finanční aktiva, u nichž byla provedena analýza kreditního rizika a zároveň zajištění instrumentu výrazně převyšuje nominální hodnotu instrumentu, toto aktivum může být zařazeno jako aktivum s výrazně nízkým kreditním rizikem a není třeba sledovat výrazně zvýšení úvěrového rizika.
- Všechna ostatní aktiva bez vazby na věřitele či bez výrazného zajištění budou podrobeny analýze kreditního rizika, zařazení do úvěrového stupně. Obdobně minimálně 1x ročně. U těchto subjektů bude zároveň kontrolováno úvěrové riziko. Toto opatření by se provádělo pravidelně ke dni ocenění majetku a závazků Fondu.

Finanční závazky mohou být oceněny:

- naběhlou hodnotou
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky musí oceňovány naběhlou hodnotou kromě výjimek uvedených v odst. 4.2.1 standardu IFRS 9, tj. např. finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky mohou být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty v případě, kdy je tím omezen účetní standard nebo jsou finanční závazky řízeny a jejich výkonnost hodnocena na základě reálné hodnoty.



Dopad na Fond:

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot, tj. na základě ostatního obchodního modelu. Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat cenné papíry v ostatním úplném výsledku hospodaření. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Fond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

K 1. lednu 2021 vlivem výše uvedené klasifikace finančních aktiv dojde k převodu naběhlých oceňovacích rozdílů vykázaných v rozvaze do nerozdělených zisků a ztrát minulého období. Současně bude provedeno prvotní ocenění finančních aktiv na základě nového modelu oceňování.

2. IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Aplikace standardu IAS 32 přináší změny v klasifikaci finančních závazků a kapitálových nástrojů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazků účetní jednotky poskytnout hotovostní (či jiné) plnění nebo dodat jiný finanční nástroj.

V souladu s touto klasifikací vydané investiční akcie, s nimiž je spojeno právo vlastníka na zpětný odkup, budou finančním závazkem, který v případě splnění výjimek uvedených v odst. 16 A – 16D standardu IAS 32 bude vykazovaný jako kapitálový nástroj.

Dopad na Fond:

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Klasifikace zakladatelských akcií nebude mít žádný dopad na investiční fond.

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

K 1. lednu 2021 vlivem klasifikace investičních akcií jako finanční závazek dojde k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Související účetní případy u finančních závazků budou vykazovány v rámci výsledku hospodaření.

3. IFRS 16 Leasing

Standard IFRS 16 rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce (Fond) právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Fond jako pronajímatel

Fond jako pronajímatel rozlišuje leasing na:

- Operativní leasing – nepřevádí se všechna rizika a užitky vyplývající z vlastnictví aktiva
- Finanční leasing – převádí se všechna rizika a užitky vyplývající z vlastnictví aktiva

Kritéria, která obvykle vedou ke klasifikaci leasingu jako finančního leasingu:

- Na konci doby trvání je převedeno vlastnictví aktiva na nájemce



- Nájemce má opci koupit podkladové aktivum za cenu, o které se předpokládá, že bude nižší než reálná hodnota
- Doba trvání leasingu je sjednána na podstatnou část ekonomické životnosti aktiva
- Ke dni počátku se současná hodnota leasingových plateb rovná reálné hodnotě aktiva
- Podkladové aktivum je tak zvláštní povahy, že ho může využít pouze tento nájemce
- Pokud nájemce zruší leasing, pronajímatelovy ztráty jsou na vrub nájemce
- Zisky a ztráty z pohybu reálné hodnoty připadají nájemci

Dopad na Fond:

Fond neviduje leasingové smlouvy, proto aplikace standardu nebude mít na Fond od 1. ledna 2021 vliv.

Fond jako nájemce

Fond jako nájemce nerozlišuje operativní a finanční leasing.

Prvotní ocenění

Fond v aktivech vykáže právo k užívání aktiva, a to v pořizovacích nákladech. Pořizovací náklady představují částku prvotního ocenění závazku z leasingu a leasingové platby zaplacené před dnem zahájení leasingu.

Současně Fond v vykazuje v závazcích Závazek z leasingu. Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny.

Následné ocenění

Právo k užívání aktiva (aktivum) je následně rovnoměrně odpisováno po dobu trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Výjimky

Fond nemusí vykazovat právo k užívání aktiva a závazky z leasingu, pokud se jedná o:

- Krátkodobé leasingy (do 12 měsíců)
- Leasingy aktiv nízkých hodnot (standard uvádí orientační částku 5 000 USD)

Dopad na Fond:

Fond neviduje leasingové smlouvy, proto aplikace standardu nebude mít na Fond od 1. ledna 2021 vliv.

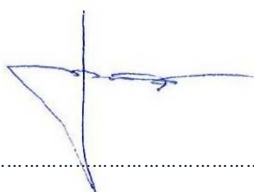


11. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

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

Sestaveno dne: 28. 04. 2021

Podpis statutárního zástupce



Mgr. Robert Robek

Pověřený zmocněnec

AVANT investiční společnost, a.s.



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

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

Ovládaná osoba:	ČSNF SICAV, a.s.
IČO:	065 61 705
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

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

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

Osoby ovládající

Jméno:	Daniel Římal
Dat. nar.:	21. března 1988
Bytem:	U Sluncové 604/7, Karlín, 186 00 Praha 8
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba:	ČSNF Real Estate s.r.o.
IČO:	089 10 197
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	ČSNF Real Estate 2 s.r.o.
IČO:	095 98 961
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Venarotta s.r.o..
IČO:	097 43 561
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	50 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Marittima s.r.o.
IČO:	094 26 396
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob



Osoba:	BD Dobrovského 706/21 s.r.o.
IČO:	089 24 244
Sídlo:	Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Bytový dům Lazecká s.r.o.
IČO:	044 49 509
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Bernalda s.r.o.
IČO:	086 28 751
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.
IČO:	059 37 248
Sídlo:	U průhonu 773/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.
IČO:	059 37 248
Sídlo:	U průhonu 773/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.
IČO:	059 37 248
Sídlo:	U průhonu 773/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	STARK DEVELOPMENT s.r.o.
IČO:	059 64 091
Sídlo:	U průhonu 773/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Stark distribution SE
IČO:	242 22 828
Sídlo:	Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	EAGLE CAPITAL s.r.o.
IČO:	040 38 843
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob



Osoba:	Domy Galanta I s.r.o.
IČO:	077 54 990
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Domy Galanta 2 s.r.o.
IČO:	077 54 906
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Bytový dům Kubátova s.r.o.
IČO:	081 39 032
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.
IČO:	086 28 637
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Bloissox s.r.o.
IČO:	079 88 486
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Osoba:	Favala s.r.o.
IČO:	097 15 312
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	50 % přímý podíl ovládané osob

c) Způsob a prostředky ovládní

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



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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Marittima s.r.o.	30.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	30.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	5.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Bytový dům Lazecká s.r.o.	Dohoda o novaci závazků	10.11.2020	N/A	Úrok
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	31.7.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti ČSNF Real Estate s.r.o.	27.2.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Marittima s.r.o.	30.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	30.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	5.11.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Bytový dům Lazecká s.r.o.	Dohoda o novaci závazků	10.11.2020	N/A	Úrok
Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	31.7.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti



Daniel Římal	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti ČSNF Real Estate s.r.o.	27.2.2020	Kupní cena	Vlastnické právo k podílu ve společnosti
Daniel Římal	Smlouva o poskytnutí peněžního příplatku do FK společnosti s investiční činnosti	1.3.2019	Příplatek	Peněžní prostředky
Daniel Římal	Smlouva o převodu akcií společnosti Stark distribution SE	31. 5. 2019	Kupní cena	Akcie společnosti
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti STARK DEVELOPMENT, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Roman Gofjar	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti TRUST DEVELOPMENT GROUP, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti EAGLE CAPITAL, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal, Roman Gofjar	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Domy Galanta I, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal, Roman Gofjar	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Domy Galanta 2, s. r. o.	31. 5. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal	Smlouva o poskytnutí peněžního příplatku do FK společnosti s investiční činnosti	3. 6. 2019	Příplatek	Peněžní prostředky
Daniel Římal	Smlouva o postoupení pohledávek	30. 9. 2019	Úplata	Pohledávka
Stark distribution SE	Smlouva o úvěru	1. 10. 2019	Úvěr	Úrok
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Bytový dům Kubátova, s. r. o.	17. 12. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti OAKS GARDEN VILLAS, s. r. o.	17. 12. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl
Daniel Římal	Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti Bloissox, s. r. o.	17.12. 2019	Kupní cena	Obchodní podíl



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

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

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

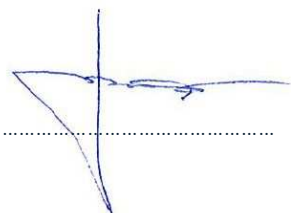
- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou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

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

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

Dne: 29. 3. 2021

Podpis:




9. Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
100% podíl na základním kapitálu společnosti Stark distribution SE	28 950	47 037
Peníze na běžných účtech	44 725	44 725
100% podíl na základním kapitálu společnosti STARK DEVELOPMENT s.r.o.	14 428	35 450
100% podíl na základním kapitálu společnosti TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	9 398	24 862
Poskytnutý úvěr STARK DEVELOPMENT, a. s.	23 000	23 225
100% podíl na základním kapitálu společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.	8 381	22 972
100% podíl na základním kapitálu společnosti Bernalda s.r.o.	5 237	17 510
100% podíl na základním kapitálu společnosti BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	6 513	15 410
50% podíl na základním kapitálu společnosti Venarotta, s. r. o.	1	12 166
100% podíl na základním kapitálu společnosti OAKS GARDEN VILLAS, s. r. o.	1 282	12 131
Poskytnutý úvěr Stark Distribution SE	11 348	11 776
100% podíl na základním kapitálu společnosti Marittima s.r.o.	7 577	7 577
100% podíl na základním kapitálu společnosti EAGLE CAPITAL, s. r. o.	1 794	6 739
100% podíl na základním kapitálu společnosti Bytový dům Kubátova, s. r. o.	1 393	6 309
50% podíl na základním kapitálu společnosti Favala, s. r. o.	1	5 626
100% podíl na základním kapitálu společnosti Domy Galanta I s.r.o.	8 423	4 197
100% podíl na základním kapitálu společnosti Bloisox, s. r. o.	3 295	4 027

