



Výroční zpráva fondu a jeho podfondu

BIDLI investiční fond SICAV, a.s.

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

Podfond BIDLI nemovitostní

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

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Fondu a Podfondu.....	6
a) Základní kapitál Fondu	6
b) Údaje o cenných papírech Fondu.....	7
c) Údaje o cenných papírech Podfondu.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	9
a) Přehled investiční činnosti	9
b) Finanční přehled.....	10
c) Přehled portfolia Podfondu	11
d) Přehled výsledků Podfondu	11
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu.....	12
f) Zdroje kapitálu Podfondu.....	13
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).....	14
h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	14
i) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	15
j) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	15
k) Vliv pandemie COVID-19	16
3. Textová část Výroční zprávy.....	18
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	18
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	18
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	18
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)	18
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)	19
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	19
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)	19
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).....	20
m)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	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)	21
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	23
5.	Přílohy	24
Příloha č. 1 – Zpráva auditora k Účetní závěrce Fondu		
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem		
Příloha č. 3 – Zpráva auditora k Účetní závěrce Podfondu		
Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem		
Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období		
Příloha č. 6 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)		

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	BIDLI investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07525869, se sídlem Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondu snižená o hodnotu dluhů v podfondu ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondu představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondu vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond BIDLI nemovitostní, NID: 75161150
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávacím obdobím v rozvaze, výkazu zisku a ztráty a v přehledu o změnách ve vlastním kapitálu je období končící posledním dnem minulého 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.

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

1. Základní údaje o Fondu a Podfondu

N to	BIDLI investiční fond SICAV, a.s.
Sídlo	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO	075 25 869
LEI Fondu	3157008VQR4B89QU0D57
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 23853
Vznik Fondu	5. 10. 2018
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.
Podfond	Podfond BIDLI nemovitostní
NID Podfondu	751 61 150
LEI Podfondu	315700VG1GF2PK013F38
Vznik Podfondu:	31. 10. 2018

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	127 852 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	120 tis. Kč
(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Fondový kapitál Podfondu:	127 732 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech Fondu

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

c) Údaje o cenných papírech Podfondu

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	59 808 469 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043536
Počet akcií ke konci Účetního období	69 511 615 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	10 551 062 ks v objemu 12 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

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

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -337 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena odměnou za výkon funkce, která je částečně alokována na podfond a částečně na Fond.

Přehled investiční činnosti Podfondu

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu a Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu a Podfondu. Investičním cílem Fondu a Podfondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, družstvech, cenných papírech, pohledávek, poskytování úvěrů a zápůjček a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

Podfond v roce 2021 realizoval investice v souladu s investiční strategií, tedy poskytoval zajištěné úvěry nemovitostním společnostem za účelem financování rezidenčního developmentu a bytovým družstvům za účelem financování investiční činnosti a provozu těchto bytových družstev.

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

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

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

b) Finanční přehled

Neinvestiční část

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	0
Krátkodobá aktiva	134
Aktiva celkem	134

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	120
Dlouhodobé závazky	0
Krátkodobé závazky	14
Pasiva celkem	134

Podfond

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	123 787
Krátkodobá aktiva	20 883
Aktiva celkem	144 670

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	127 732
Dlouhodobé závazky	16 451
Krátkodobé závazky	487
Pasiva celkem	144 670

c) Přehled portfolia Podfondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Podfondu	122 919	144 670	100,00	17,70
Peněžní prostředky	4 614	4 380	3,03	-5,07
Ostatní podíly	43 067	49 538	34,24	15,03
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	75 226	90 693	62,69	20,56
Ostatní majetek	12	59	0,04	

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Podfondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy. Na celkových aktivech fondu se nejvíce podílí poskytnuté úvěry a to z 62,69 %, z 34,24 % se na celkových aktivech podílí ostatní podíly.

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

d) Přehled výsledků Podfondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	4 144	5 219	43,50	25,94
Ostatní výnosy	340	6 779	56,50	1 893,82
Výnosy celkem	4 484	11 998	100,00	167,57
Správní náklady	1 441	1 620	47,54	12,42
Ostatní náklady	582	1 788	52,46	207,22
Náklady celkem	2 023	3 408	100,00	68,46
Čistá změna hodnoty portfolia	2 461	8 590	-	249,05

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou ostatní výnosy, které tvoří 56,5 % celkových výnosů. Celkové výnosy meziročně vzrostly o 167,57 %. Celkové náklady meziročně vzrostly o 68,46 % a nejvíce se na nich z 52,46 % podílely ostatní náklady.

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

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu**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 Podfondu	107 142	127 732	19,22
Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv	110 %	110 %	-9 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	115 %	113 %	-13 %
Nové investice (úpis)	47 238	12 000	-74,60
Ukončené investice (odkupy)	0	0	-
Čistý zisk	2 060	8 590	316,99
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	0,70350 Kč	0,75650 Kč	7,53
Hodnota prioritní investiční akcie (PIA)	1,10350 Kč	1,18660 Kč	7,53

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Podfondu – celková hodnota Fondového kapitálu Podfondu, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. NAV Podfondu je z 35,42 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, ze 64,58 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 300 %.

f) Zdroje kapitálu Podfondu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	127 732
Cizí zdroje	16 451

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Krátkodobé závazky	487

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. V rámci své činnosti není Podfond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv

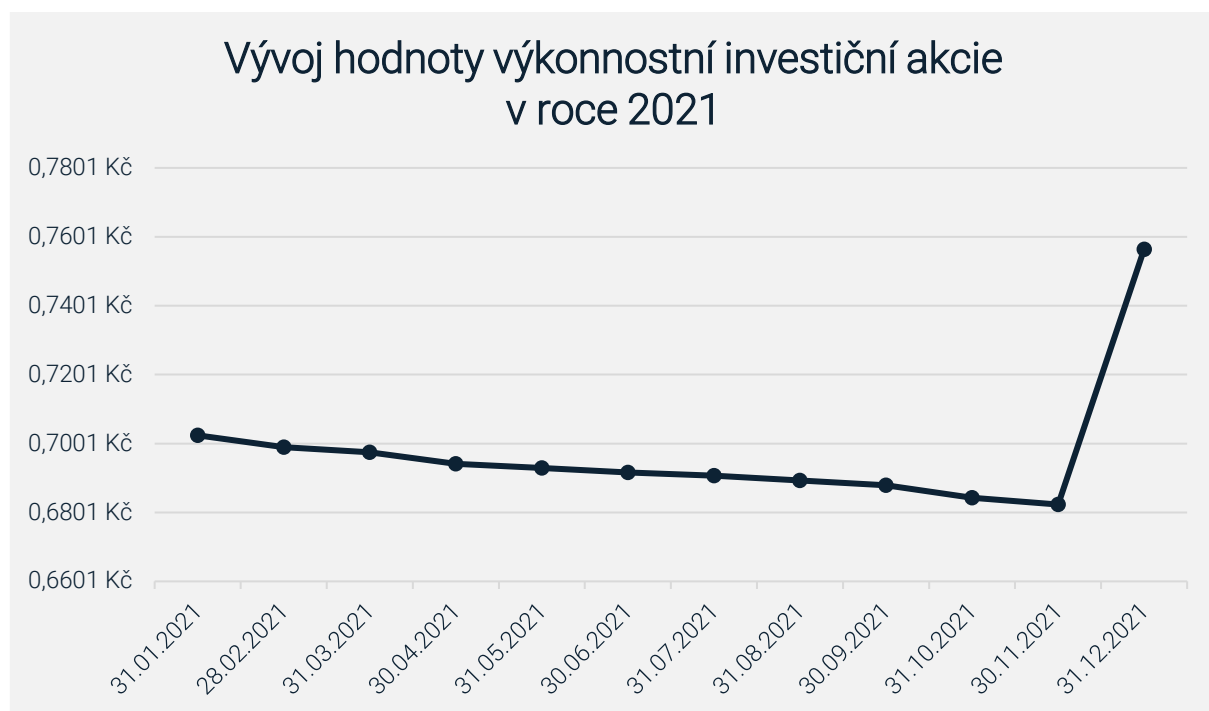
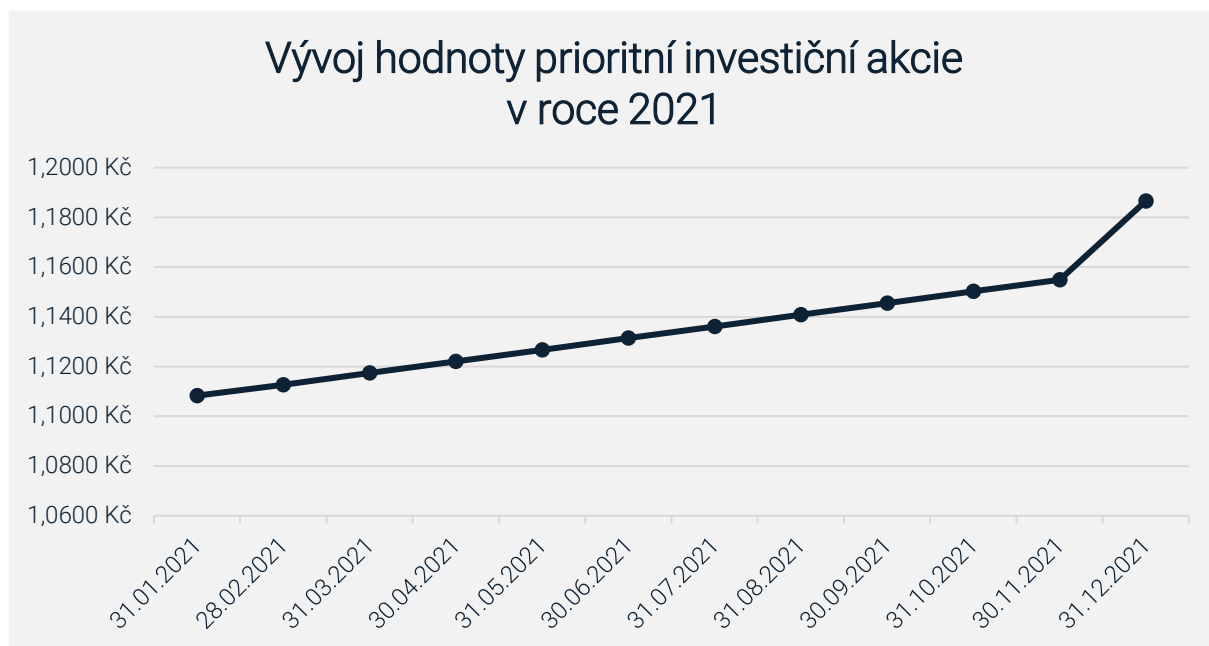
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

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

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



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, Podfond, ani jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

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

Vliv pandemie COVID-19

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

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

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

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

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

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

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

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

V průběhu následujícího účetního období bude Podfond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie (PIA). V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2022 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondu.

V průběhu následujícího 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 Podfondu je dosahovat stabilního absolutního zhodnocení při signifikantně redukované volatilitě a poklesech. Podfond investuje zejména do majetkových účastí v jiných společnostech, či poskytuje úvěry a zápůjčky. Součástí strategie Podfondu je tedy diverzifikace rizik na základě investic do více aktiva, nicméně podkladovým aktive jsou nemovitosti.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Fond převážně poskytuje financování bytovým družstvům nebo společnostem, které jsou speciálně založené pro development rezidenčního bydlení a jsou spojenými osobami fondu. Objem portfolia umístěný v sektorech, na které budou mít bezprostřední významný dopad epidemiologická opatření, nepřesahuje 10 % aktiv Fondu. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální.

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

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

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

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

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty 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. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond ani Podfond nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

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

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

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

Jméno a příjmení	Ing. Petr Krušina
Další identifikační údaje	datum narození: 24. 4. 1987 bytem: Klášterského 175, Mirovice
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	celé Účetní období
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 5letou 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	Komerční banka, a. s.
IČO	45317054
Sídlo	Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond ani Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 Výroční zprávy.

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

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

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

V Účetním období nebyla k 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	918 tis. Kč
- Fondu	312 tis. Kč
- Podfondu	606 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	
- Fondu	624 tis. Kč.
- Podfondu	
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	
- Fondu	0 tis. Kč
- Podfondu	
Úplata administrátora	
- Fondu	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
- Podfondu	
Úplata hlavního podpůrce	
- Fondu	0 tis. Kč
- Podfondu	
Úplata auditora	141 tis. Kč
- Fondu	0 tis. Kč
- Podfondu	141 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
- Fondu	
- Podfondu	
Správa nemovitostí	0 tis. Kč
Opravy majetku	0 tis. Kč
Právní a notářské služby	0 tis. Kč
Poradenství a konzultace	247 tis. Kč
Ostatní správní náklady	13 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	117 tis. Kč

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

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

V průběhu Účetního období nedošlo k podstatné změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

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

- 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)

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

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

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

Pevná složka odměn	208 722 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	67,5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Pevná složka odměn	420 082 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	67,5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a 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 nebo Podfondu:

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

Odměny vedoucích osob	35 964 Kč
Počet příjemců	8,3
Odměny ostatních pracovníků	172 758 Kč
Počet příjemců	59,2

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Odměny vedoucích osob	72 382 Kč
Počet příjemců	8,3
Odměny ostatních pracovníků	347 700 Kč
Počet příjemců	59,2

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

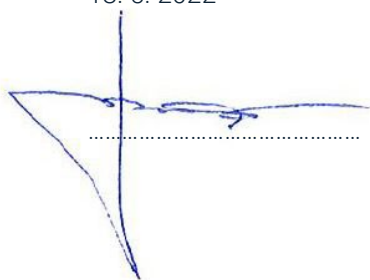
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a Podfondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

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

Dne: 18. 5. 2022

Podpis:



5. Přílohy

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



Příloha č. 1 – Zpráva auditora k Účetní závěrce Fondu

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2021

BIDLI investiční fond SICAV, a.s.

Praha, květen 2022



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: BIDLI investiční fond SICAV, a.s.
Sídlo: Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 23853
IČO fondu: 075 25 869
Statutární orgán: AVANT investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Mgr. Robert Robek, pověřený zmocněnec
Předmět činnosti: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Ověřované období: 1. ledna 2021 až 31. prosince 2021
Příjemce zprávy: akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti: AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti: č. 604
Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem: oddíl C, číslo vložky 345046
IČO: 099 38 419
DIČ: CZ09938419
Telefon: +420 771 224 893
E-mail: info@auditone.cz
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: č. 1959



Zpráva nezávislého auditora

akcionářům investičního fondu **BIDLI investiční fond SICAV, a.s.**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **BIDLI investiční fond SICAV, a.s.** dále také „účetní jednotka“ či „investiční fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, podrozvahy, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv investičního fondu BIDLI investiční fond SICAV, a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce 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.

Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností BDO Audit s.r.o., která dne 14. května 2021 vydala k účetní závěrce za předchozí období k 31. 12. 2020 nemodifikovaný výrok.

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 vedení účetní jednotky.

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

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

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

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



Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

Představenstvo 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 povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna 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 účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka 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 20. května 2022



Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
AUDIT ONE s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 604



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



Účetní závěrka Fondu

BIDL I investiční fond SICAV, a.s.

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

Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 4 -
PODROZVAHA.....	- 5 -
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU	- 6 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	- 7 -
1. Obecné informace.....	- 7 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	- 9 -
3. Důležité účetní metody.....	- 9 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu	- 9 -
3.2. Finanční aktiva.....	- 10 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva.....	- 10 -
3.3. Finanční závazky	- 11 -
3.4. Peněžní prostředky	- 11 -
3.5. Způsoby oceňování.....	- 11 -
3.6. Vzájemná zúčtování	- 12 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 12 -
3.7.1. Výnosy a náklady z poplatků a provizí	- 12 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 12 -
3.9. Daň z příjmů	- 12 -
3.10. Tvorba rezerv	- 13 -
3.11. Cenné papíry vydávané Fondem	- 13 -
4. Regulatorní požadavky.....	- 14 -
5. Změny účetních metod.....	- 14 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	- 16 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 17 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 17 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 17 -
7.3. Ostatní pasiva	- 17 -
7.3.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	- 18 -
7.4. Základní kapitál.....	- 18 -
7.5. Kapitálové fondy.....	- 18 -
7.6. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	- 18 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 19 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 19 -
8.2. Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 19 -
8.3. Správní náklady.....	- 19 -
8.4. Splatná daň z příjmů.....	- 20 -
8.5. Odložený daňový závazek/pohledávka	- 20 -
9. Výnosy podle geografického členění.....	- 20 -
10. Hodnoty předané k obhospodařování.....	- 20 -
11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 21 -
11.1. Řízení rizik.....	- 21 -
11.1. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	- 21 -
11.2.1. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké).....	- 21 -
11.2.2. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 22 -
11.2.3. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 22 -
11.2.4. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 22 -
12. Reálná hodnota	- 22 -
12.1. Hierarchie reálných hodnot	- 23 -
12.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny	- 25 -
12.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	- 26 -
12.3.1. Ocenění poskytnutých úvěrů/ostatních pohledávek	- 26 -

12.3.2.	Ocenění přijatých úvěrů/ostatních závazků	- 26 -
12.3.3.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	- 26 -
13.	Transakce se spřízněnými osobami.....	- 27 -
13.1.	Osoby ovládané	- 27 -
13.2.	Osoby ovládající.....	- 28 -
14.	Významné události po datu účetní závěrky.....	- 28 -



ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		134		134	31
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		134		134	31
	v tom: a) splatné na požádání	7.2.	134		134	31

	PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		134	31
4	Ostatní pasiva	7.3.	14	274
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		14	274
9	Základní kapitál (Σ)		100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	7.4.	100	100
13	Kapitálové fondy	7.5.	1 950	1 250
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7.6.	-1 593	-1 057
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		-337	-536
	b) přírůstek kapitálu		-337	-536
17	Vlastní kapitál	-	120	-243

Sestaveno dne: 18.05.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Kamila Mandíková	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
5	Náklady na poplatky a provize	8.2.	14	12
9	Správní náklady (Σ)		323	524
	b) ostatní správní náklady	8.3.	323	524
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-337	-536
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	8.4.	-337	-536

Sestaveno dne:

18.05.2021

Sestavil:

Kamila Mandíková

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Mgr. Robert Robek

pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.	134	31

Sestaveno dne: 18.05.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Kamila Mandíková	



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. Fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	100	0	0	0	1 000	0	-1 057	43
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-536	-536
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	250	0	0	250

Zůstatek k 1.1.2021	100	0	0	0	1 250	0	-1 593	-243
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-337	-337
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	700	0	0	700
Zůstatek k 31.12.2021	100	0	0	0	1 950	0	-1 930	120

Sestaveno dne: 18.05.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Kamila Mandíková	



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

Název Fondu: BIDL I investiční fond SICAV, a.s.

Sídlo: Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

Den zápisu do obchodní rejstříku: 05. 10. 2018

IČO: 075 25 869

DIČ: CZ07525869

Právní forma: Akciová společnost

Zapsána do obchodního rejstříku: vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 23853

Předmět podnikání: činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 04. 10. 2018 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční akcie Fondu mohou být pořízovány 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.

BIDL I investiční fond SICAV, a.s. vytváří podfond s názvem Podfond – BIDL I nemovitostní, na jeho účet může Fond nabývat majetek v souladu s investiční strategií tohoto Podfondu.

Investičním cílem Podfond – BIDL I nemovitostní je dosahovat stabilního absolutního zhodnocení při signifikantně redukované volatilitě a poklesech. Podfond – BIDL I nemovitostní bude investovat zejména do účastí a poskytovat úvěry a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má účast. Součástí strategie je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Každý Podfond má vlastní investiční strategii a vlastní statut. Investiční strategie a investiční cíle jednotlivých Podfondů jsou podrobněji specifikovány ve statutech jednotlivých Podfondů.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 01. 10. 2018 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).



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

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady Fondu ke dni 29.10.2018 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021:**Statutární orgán – představenstvo:**

člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 01. 01. 2021
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek	od 01. 01. 2021

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Jiří Lejnar	od 01. 01. 2021
Člen dozorčí rady	Ing. Martina Malečková Pařízková	od 01. 01. 2021

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Statutární ředitel: AVANT investiční společnost, a.s. – vymazáno 1. 1. 2021

Statutárního ředitele zastupuje: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA – vymazáno 1. 1. 2021

Statutárního ředitele zastupuje: Mgr. Robert Robek – vymazáno 1. 1. 2021

Člen představenstva: AVANT investiční společnost, a.s. – zapsáno 3. 9. 2021 se vznikem členství od 1. 1. 2021

Představenstvo zastupuje: Mgr. Robert Robek – zapsáno 3. 9. 2021

Předseda správní rady: Ing. Jiří Lejnar – vymazáno 1. 1. 2021

Člen správní rady Ing.: Martina Malečková Pařízková – vymazáno 1. 1. 2021

Předseda dozorčí rady: Ing. Jiří Lejnar – zapsáno 1. 1. 2021

Člen dozorčí rady Ing. Martina Malečková Pařízková – zapsáno 2. 1. 2021 se vznikem členství od 1. 1. 2021

Způsob jednání: Statutární ředitel je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti a zastupuje ji. – vymazáno 1. ledna 2021

Způsob jednání: Společnost zastupuje člen představenstva samostatně. – zapsáno 1. ledna 2021



2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2021, za účetní období od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2021 (dále též „účetní období“).

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

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

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

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

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



Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Fond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Fond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

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

Finanční závazky

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

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

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

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

3.2. Finanční aktiva

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

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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



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

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

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finančním aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

3.3. Finanční závazky

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

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

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

3.4. Peněžní prostředky

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

3.5. Způsoby oceňování

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

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

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



Více informací je uvedeno v odstavci 12 Reálná hodnota.

3.6. Vzájemná zúčtování

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

3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.7.1. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.9. Daň z příjmů

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

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



3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.11. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie.

Zakladatelské akcie

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

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

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

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.



4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Komerční banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 08. 11. 2018.

5. Změny účetních metod

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

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

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

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

a) Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Fond se rozhodl v souladu se standardem IFRS 9 neupravovat srovnávací údaje za přecházející období a změnu účetní metody tak aplikuje modifikovaným retrospektivním přístupem, tedy úprava je provedena retrospektivně s kumulovaným dopadem na nerozdělené výsledky vykázaným k 1.1.2021. Informace za srovnatelné období nejsou upraveny.

Finanční aktiva jsou nově klasifikována na základě obchodních modelů, kdy Fond je řízen na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot, tj. na základě ostatního obchodního modelu. Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálové finanční nástroje v ostatním úplném výsledku hospodaření. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Fond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Důsledek tohoto rozhodnutí nemá vliv na žádnou položku výkazů.

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

	Původní kategorie	Původní účetní hodnota	Nová kategorie	Nová účetní hodnota
Aktiva				
Pohledávky za bankami	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	31	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	31
Celkem finanční aktiva	X	31	X	31



Pasiva				
Ostatní pasiva	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	274	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	274
Celkem finanční pasiva	X	274	X	274

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

<i>Kategorie</i> Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	Původní účetní hodnota k 31.12.2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota k 1.1.2021
Pohledávky za nebankovními subjekty				
Počáteční zůstatek	31	0	0	31
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-31	0	-31
Konečný zůstatek	31	-31	0	0
Ostatní pasiva				
Počáteční zůstatek	274	0	0	274
Reklasifikace – Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-274	0	-274
Konečný zůstatek	274	-274	0	0

<i>Kategorie</i> Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Původní účetní hodnota k 31.12.2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota k 1.1.2021
Pohledávky za nebankovními subjekty				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	31	0	31
Konečný zůstatek	0	31	0	31
Ostatní pasiva				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	274	0	274
Konečný zůstatek	0	274	0	274

b) IAS32 Finanční nástroje – vykazování

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

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

Klasifikace zakladatelských akcií nemají žádný dopad na Fond.

Z výše uvedeného neplynou úpravy spojené s implementací IFRS:

ROZVAHA					
	AKTIVA	1.1.2021 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	Úprava bod b)	1.1.2021 po změně účetní metody
	Aktiva celkem (Σ)	31			31
3	Pohledávky za bankami a družstevními zálohami (Σ)	31			31
	v tom: a) splatné na požádání	31			31
	PASIVA	1.1.2021 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	Úprava bod b)	1.1.2021 po změně účetní metody
	Pasiva celkem (Σ)	31			31
4	Ostatní pasiva	274			274
9	Základní kapitál (Σ)	100			100
	z toho: a) splacený základní kapitál	100			100
13	Kapitálové fondy	1 250			1 250
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-1 593			-1 593
17	Vlastní kapitál	-243			-243

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

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



7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<i>Aktiva</i>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	134	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	134	0
<i>Pasiva</i>					
Ostatní pasiva	0	0	0	14	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	14	0

Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zůstatky na běžných účtech	134	31
Celkem	134	31

Zůstatek bankovního účtu je tvořen z účtu v CZK ve výši 134 tis. Kč (2020: 31 tis. Kč).

7.2. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Závazky vůči dodavatelům	0	245
Dohadné položky pasivní	14	29
Celkem	14	274

Dohadné položky pasivní v minulém i sledovaném období tvoří náklady na administraci majetku Fondu. Dále Fond v minulém období evidoval závazky vůči dodavatelům zejména za administraci Fondu a notářské poplatky.



7.2.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2021	2020
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	274	144
Reálná hodnota k 1. 1.	274	144
Transakce za sledované období		
Přírůstky	348	614
Odúčtování finančních závazků z toho:	608	484
- Splatná hodnota závazku	608	484
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	14	274
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	14	274

7.3. Základní kapitál

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

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

7.4. Kapitálové fondy

Fond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech příplatek mimo základní kapitál ve výši 1 950 tis. Kč (2020: 1 250 tis. Kč) na základě smluv o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál. V účetním období 2021 byly poskytnuty dva příplatky mimo základní kapitál, a to ve výši 300 tis. Kč a 400 tis. Kč.

7.5. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2021	2020
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2021	-1 057	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-536	-1 057
Celkem k 31.12.	-1 593	-1 057

Ztráta roku 2020 ve výši 536 tis. Kč byla na základě rozhodnutí valné hromady převedena na účet neuhrazených ztrát předchozích období.

Fond v běžném účetním období 2021 dosáhl záporného výsledku hospodaření ve výši 337 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet neuhrazených ztrát z minulých účetních období.



8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-14	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	-14	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	-14	0

8.2. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2021	2020
Náklady na poplatky a provize	-14	-12
ostatní	-14	-12
Celkem	-14	-12

Náklady na poplatky a provize představují ve sledovaném období stejně jako v minulém období bankovní poplatky za vedení běžného účtu.

8.3. Správní náklady

tis. Kč	2021	2020
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	0	3
- náklady na povinný audit účetní závěrky	0	3
Náklady na daňové poradenství	5	5
Právní a notářské služby	0	15
Odměna za výkon funkce	312	501
Ostatní správní náklady	6	0
Celkem	323	524

Ostatní správní náklady tvoří zejména náklady na správní poplatky Fondu.



8.4. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-337	-536
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	-337	-536
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-337	-536
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

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

8.5. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fondu k 31. 12. 2021 nevznikl daňový závazek ani pohledávka.

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Aktiva	134	31
Celkem	134	31

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



11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

11.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena zejména úvěrovému riziku.

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

11.1. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Komerční banka, a.s.	134	100,0 %
Běžné účty		Celkem	134	100,0 %

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

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	0	134	0	134
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	0	0	134	0	134

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

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



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

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

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

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	134	0	0	134
Celkem k 31. prosinci	134	0	0	134

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Ostatní pasiva	14	0	0	14
Celkem k 31. prosinci	14	0	0	14

Expozice Fondu na měnové riziko není významná.

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

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Fond má koncentraci pouze vůči bankovnímu sektoru v České republice.

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

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

12. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykázání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují rovněž srovnání srovnatelných

běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

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

Finanční nástroje

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

12.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění



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

- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2021.

Rok 2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	134	134
Celkem k 31. prosinci	0	0	134	134
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	14	14
Celkem k 31. prosinci	0	0	14	14

Rok 2020

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	31	31
Celkem k 31. prosinci	0	0	31	31
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	274	274
Celkem k 31. prosinci	0	0	274	274

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

V průběhu let 2020 ani 2021 nedošlo k žádným přesunům.



12.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	134	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Závazky			
Ostatní pasiva	14	DCF Model	Euribor



12.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

12.3.1. Ocenění poskytnutých úvěrů/ostatních pohledávek

výnosovým způsobem

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

12.3.2. Ocenění přijatých úvěrů/ostatních závazků

výnosovým způsobem

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

12.3.3. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	31	0	0	700	0	0	-597	0	134
Celkem aktiva	31	0	0	700	0	0	-597	0	134
Závazky									
Ostatní pasiva	274	0	0	348	0	0	-608	0	14
Celkem závazky	274	0	0	348	0	0	-608	0	14



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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	188	0	0	265	0	0	-422	0	31
Celkem aktiva	188	0	0	265	0	0	-422	0	31
Závazky									
Ostatní pasiva	144	0	0	614	0	0	-484	0	274
Celkem závazky	144	0	0	614	0	0	-484	0	274

13. Transakce se spřízněnými osobami

13.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	RSH – bydlení Dvě, s.r.o.	Obchodní firma:	RSH – bydlení Čtyři, s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha	Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí	Předmět podnikání:	Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000 Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000 Kč

Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	640 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	4 501 tis. Kč
Obchodní firma:	BIDLI bydlení sedm s.r.o.		
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha		
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby		
Právní forma	Společnost s ručením omezeným		
Předmět podnikání:	Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí		
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000 Kč		
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-1 688 tis. Kč		

13.2. Osoby ovládající

Jméno ovládající osoby:	Ing. Jiří Lejnar	Název ovládající osoby:	BIDLI finance, a. s.
Bytem:	Na Hřebenkách 3157/4a, Smíchov, 150 00 Praha 5	Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	Drží 100% podíl BIDLI finance, a.s.	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % nepřímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl



14. Významné události po datu účetní závěrky

Vliv pandemie COVID-19

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

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

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

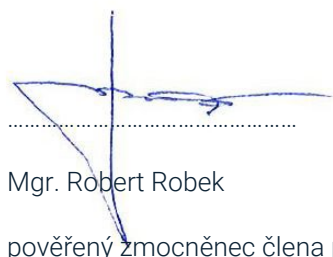
Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

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

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

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

Sestaveno dne: 18. 5. 2022



Mgr. Robert Robek

pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.





Příloha č. 3 – Zpráva auditora k Účetní závěrce Podfondu

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2021

**Podfond – BIDLI nemovitostní,
BIDLI investiční fond SICAV, a.s.**

Praha, květen 2022



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	Podfond – BIDLI nemovitostní, BIDLI investiční fond SICAV, a.s.
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Praha 110 00
IČO fondu:	075 25 869
NIČ podfondu:	751 61 150
Statutární orgán:	AVANT investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Mgr. Robert Robek, pověřený zmocněnec
Předmět činnosti:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Ověřované období:	1. ledna 2021 až 31. prosince 2021
Příjemce zprávy:	investoři podfondu

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 604
Sídlo:	Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
DIČ:	CZ09938419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	info@auditone.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959



Zpráva nezávislého auditora

investorům podfondu Podfond – BIDLI nemovitostní, BIDLI investiční fond SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu **Podfond – BIDLI nemovitostní, BIDLI investiční fond SICAV, a.s.** (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, podrozvahy, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu, přehledu o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií za období končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu Podfond – BIDLI nemovitostní, BIDLI investiční fond SICAV, a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce 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.

Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností BDO Audit s.r.o., která dne 14. května 2021 vydala k účetní závěrce za předchozí období k 31. 12. 2020 nemodifikovaný výrok.

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 vedení účetní jednotky.

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

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

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



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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

Představenstvo 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 povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna 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 účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka 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 20. května 2022



Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
AUDIT ONE s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 604

Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



Účetní závěrka Podfondu

Podfond BIDLÍ nemovitostní

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

Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 5 -
PODROZVAHA.....	- 6 -
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU	- 7 -
PŘEHLED O ZMĚNÁCH V ČISTÝCH AKTIVECH PŘÍPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ	- 8 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	- 9 -
1. Obecné informace.....	- 9 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	- 11 -
3. Důležité účetní metody.....	- 11 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu	- 11 -
3.2. Finanční aktiva.....	- 12 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva	- 12 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva	- 13 -
3.3. Finanční závazky	- 13 -
3.4. Peněžní prostředky	- 14 -
3.5. Způsoby oceňování.....	- 14 -
3.6. Vzájemná zúčtování	- 14 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 15 -
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy	- 15 -
3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 15 -
3.7.3. Náklady a výnosy z pokut a penále	- 15 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 15 -
3.9. Daň z příjmů	- 15 -
3.10. Tvorba rezerv	- 16 -
3.11. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu	- 16 -
4. Regulatorní požadavky.....	- 17 -
5. Změny účetních metod.....	- 17 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	- 22 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 22 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 22 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 22 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty	- 23 -
7.4. Účasti s rozhodujícím vlivem	- 23 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 24 -
7.5. Ostatní aktiva	- 24 -
7.6. Závazky za nebankovními subjekty	- 24 -
7.6.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty.....	- 25 -
7.7. Ostatní pasiva	- 25 -
7.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv	- 25 -
7.8. Rezervy.....	- 26 -
7.9. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	- 26 -
7.9.1. Obdoba kapitálových fondů.....	- 26 -
7.9.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	- 27 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 27 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 27 -
8.2. Čistý úrokový výnos	- 28 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 28 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 28 -
8.5. Správní náklady.....	- 29 -
8.6. Splatná daň z příjmů.....	- 29 -
8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka	- 30 -
9. Výnosy podle geografického členění.....	- 30 -
10. Poskytnuté přísliby a podrozvahové položky.....	- 30 -
11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 30 -
11.1. Řízení rizik.....	- 30 -

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

11.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	- 32 -
11.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 32 -
11.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 33 -
11.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 33 -
11.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 33 -
11.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 33 -
11.3.7.	Riziko selhání společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 34 -
11.3.8.	Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 34 -
11.3.9.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 35 -
11.3.10.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 35 -
11.3.11.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 35 -
11.3.12.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 35 -
11.3.13.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 36 -
11.3.14.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 36 -
11.3.15.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 36 -
11.3.16.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 36 -
11.3.17.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 36 -
11.3.18.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 37 -
11.3.19.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 37 -
11.3.20.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 37 -
11.3.21.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 37 -
11.3.22.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 37 -
11.3.23.	Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 37 -
11.3.24.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 37 -
11.3.25.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 38 -
11.3.26.	Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 38 -
11.3.27.	Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 38 -
11.3.28.	Ostatní identifikovaná rizika:.....	- 38 -
12.	Reálná hodnota.....	- 39 -
12.1.	Hierarchie reálných hodnot.....	- 40 -
12.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny.....	- 41 -
12.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....	- 42 -
12.3.1.	Ocenění obchodních podílů.....	- 42 -
12.3.2.	Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek.....	- 42 -
12.3.3.	Ocenění přijatých úvěrů/závazků.....	- 43 -
12.3.4.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	- 43 -
13.	Transakce se spřízněnými osobami.....	- 44 -
13.1.	Osoby ovládané.....	- 44 -
13.2.	Osoby ovládající.....	- 46 -
13.3.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	- 46 -
	Významné události po datu účetní závěrky.....	- 46 -



ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Pozn.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		144 670	0	144 670	122 919
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		4 380	0	4 380	4 614
	v tom: a) splatné na požádání	7.2.	4 380	0	4 380	4 614
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		90 693	0	90 693	75 226
	b) ostatní pohledávky	7.3.	90 693	0	90 693	75 226
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.4.	49 538	0	49 538	43 067
11	Ostatní aktiva	7.5.	59	0	59	12



	PASIVA	Pozn.	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		144 670	122 919
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)		16 451	15 401
	b) ostatní závazky	7.6.	16 451	15 401
4	Ostatní pasiva	7.7.	366	255
6	Rezervy (Σ)		121	121
	b) na daně	7.8.	121	121
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		16 938	15 777
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.9.	119 142	0
	d) obdoba kapitálových fondů	7.9.1.	108 941	0
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	7.9.2.	10 201	0
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	7.9.	119 142	0
13	Kapitálové fondy	7.9.1.	0	96 941
14	Oceňovací rozdíly (Σ)		0	7 557
	z toho: a) z majetku a závazků	7.9.2.	0	7 557
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7.9.2.	0	584
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		8 590	2 060
	v tom: a) přírůstek závazků		8 590	2 060
17	Vlastní kapitál	-		107 142
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	-	127 732	

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
18.05.2021	Mgr. Robert Robek
Sestavil:	pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti
Kamila Mandíková	AVANT investiční společnost, a.s.



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	8.2.	5 219	4 144
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2.	1 050	401
4	Výnosy z poplatků a provizí	8.3.	278	340
5	Náklady na poplatky a provize	8.3.	621	461
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.4.	6 501	0
9	Správní náklady (Σ)		1 620	1 441
	b) ostatní správní náklady	8.5.	1 620	1 441
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		8 707	2 181
21	Daň z příjmu	8.6.	117	121
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		8 590	2 060

Sestaveno dne: 18.05.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Kamila Mandíková	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.



PODROZVAHA

ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky	10.	33 432	18 961
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.	144 670	122 919

Sestaveno dne: 18.05.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Kamila Mandíková	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. Fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	0	0	0	49 703	564	584	50 851
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	6 993	0	6 993
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	2 060	2 060
Emise akcií	0	0	0	47 238	0	0	47 238
Zůstatek k 31.12.2020	0	0	0	96 941	7 557	2 644	107 142

Sestaveno dne: 18.05.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Kamila Mandíková	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti AVANT investiční společnost, a.s.



PŘEHLED O ZMĚNÁCH V ČISTÝCH AKTIVECH PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. Fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0
Změny účetních metod	0	0	0	96 941	0	10 201	107 142
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	8 590	8 590
Emise akcií	0	0	0	12 000	0	0	12 000
Zůstatek k 31.12.2021	0	0	0	108 941	0	18 791	127 732

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
18.05.2021		Mgr. Robert Robek	
Sestavil:		pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti	
Kamila Mandíková		AVANT investiční společnost, a.s.	



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

Podfond BIDLI nemovitostní („Podfond“) je podfond investičního Fondu BIDLI investiční fond SICAV, a.s. („Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Podfondu: Podfond BIDLI nemovitostní

Název Fondu: BIDLI investiční fond SICAV, a.s.

Sídlo: Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

Den zápisu Fondu do obchodní rejstříku: 05. 10. 2018

IČO Fondu: 075 25 869

NID Podfondu: 751 61 150

DIČ: CZ07525869

Právní forma: podfond investičního Fondu

Fond zapsaný do obchodního rejstříku: vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 23853

Předmět podnikání: činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 04. 10. 2018 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

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

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

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou zejména: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a zápůjček, s tím, že výnosy investic Podfondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude dále reinvestována.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 12. 11. 2018 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).



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

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady Fondu ke dni 31. 10. 2018 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

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

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021:**Statutární orgán – představenstvo:**

člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 01. 01. 2021
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek	od 01. 01. 2021

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Jiří Lejnar	od 01. 01. 2021
Člen dozorčí rady	Ing. Martina Malečková Pařízková	od 01. 01. 2021

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Statutární ředitel: AVANT investiční společnost, a.s. – vymazáno 1. 1. 2021

Statutárního ředitele zastupuje: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA – vymazáno 1. 1. 2021

Statutárního ředitele zastupuje: Mgr. Robert Robek – vymazáno 1. 1. 2021

Člen představenstva: AVANT investiční společnost, a.s. – zapsáno 3. 9. 2021 se vznikem členství od 1. 1. 2021

Představenstvo zastupuje: Mgr. Robert Robek – zapsáno 3. 9. 2021

Předseda správní rady: Ing. Jiří Lejnar – vymazáno 1. 1. 2021

Člen správní rady Ing.: Martina Malečková Pařízková – vymazáno 1. 1. 2021

Předseda dozorčí rady: Ing. Jiří Lejnar – zapsáno 1. 1. 2021

Člen dozorčí rady Ing. Martina Malečková Pařízková – zapsáno 2. 1. 2021 se vznikem členství od 1. 1. 2021

Způsob jednání: Statutární ředitel je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti a zastupuje ji. – vymazáno 1. ledna 2021

Způsob jednání: Společnost zastupuje člen představenstva samostatně. – zapsáno 1. ledna 2021



2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

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



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

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Podfond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Podfond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užítka z vlastnictví.

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

Finanční závazky

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

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

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

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

3.2. Finanční aktiva

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

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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



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

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

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

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

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

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

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

3.3. Finanční závazky

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

Podfond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.



Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

3.4. Peněžní prostředky

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

3.5. Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 12 Reálná hodnota.

3.6. Vzájemná zúčtování

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



3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.7.3. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.9. Daň z příjmů

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

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

3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.11. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu

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

Investiční akcie

Fond k Podfondu vydává 2 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie („PIA“) a Výkonnostní investiční akcie („VIA“). Prioritní investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008043536. Výkonnostní investiční akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím VIA nebyl přidělen ISIN.

S investičními akciemi Podfondu jsou spojena zejména následující práva:

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

Podfond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Podfondu zřízený pro tento účel depozitářem Podfondu. Investiční akci lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.



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

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

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

4. Regulatorní požadavky

Fond, resp. Podfond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Komerční banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond, resp. pro Podfond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 8. 11. 2018.

5. Změny účetních metod

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

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

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

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

- a) Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Podfond se rozhodl v souladu se standardem IFRS 9 neupravovat srovnávací údaje za přecházející období a změnu účetní metody tak aplikuje modifikovaným retrospektivním přístupem, tedy úprava je provedena retrospektivně s kumulovaným dopadem na nerozdělené výsledky vykázaným k 1.1.2021. Informace za srovnatelné období nejsou upraveny.

Finanční aktiva jsou nově klasifikována na základě obchodních modelů, kdy Podfond je řízen na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot, tj. na základě ostatního obchodního modelu. Podfond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálové finanční nástroje v ostatním úplném výsledku hospodaření. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Podfond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

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

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

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

	Původní kategorie	Původní účetní hodnota	Nová kategorie	Nová účetní hodnota
Aktiva				
Pohledávky za bankami	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	4 614	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	4 614
Pohledávky za nebankovními subjekty	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	75 226	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	75 226
Účasti s rozhodujícím vlivem	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	43 067	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	43 067
Celkem finanční aktiva	X	122 907	X	122 907
Pasiva				
Závazky vůči nebankovním subjektům	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	15 401	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	15 401
Ostatní pasiva	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	255	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	255
Celkem finanční pasiva	X	15 656	X	15 656



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

<i>Kategorie</i> Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	Původní účetní hodnota k 31.12.2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota k 1.1.2021
Pohledávky za bankami				
Počáteční zůstatek	4 614	0	0	4 614
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-4 614	0	-4 614
Konečný zůstatek	4 614	-4 614	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty				
Počáteční zůstatek	75 226	0	0	75 226
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-75 226	0	-75 226
Konečný zůstatek	75 226	-75 226	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem				
Počáteční zůstatek	43 067	0	0	43 067
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-43 067	0	-43 067
Konečný zůstatek	43 067	-43 067	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům				
Počáteční zůstatek	15 401	0	0	15 401
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	- 15 401	0	-15 401
Konečný zůstatek	15 401	- 15 401	0	0
Ostatní pasiva				
Počáteční zůstatek	255	0	0	255
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	- 255	0	-255
Konečný zůstatek	255	- 255	0	0



<i>Kategorie</i> Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Původní účetní hodnota k 31.12.2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota k 1.1.2021
Pohledávky za bankami				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	4 614	0	4 614
Konečný zůstatek	0	4 614	0	4 614
Pohledávky za nebankovními subjekty				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	75 226	0	75 226
Konečný zůstatek	0	75 226	0	75 226
Účasti s rozhodujícím vlivem				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	43 067	0	43 067
Konečný zůstatek	0	43 067	0	43 067
Závazky vůči nebankovním subjektům				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	15 401	0	15 401
Konečný zůstatek	0	15 401	0	15 401
Ostatní pasiva				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	255	0	255
Konečný zůstatek	0	255	0	255

b) IAS32 Finanční nástroje – vykazování

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

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

K 1. lednu 2021 vlivem klasifikace investičních akcií jako finanční závazek došlo k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Z výše uvedeného plynou následující úpravy spojené s implementací IFRS:

a) Převod naběhlých oceňovacích rozdílů z rozvahy na nerozdělené výsledky minulých let.

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

ROZVAHA					
	AKTIVA	1.1.2021 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	Úprava bod b)	1.1.2021 po změně účetní metody
	Aktiva celkem (Σ)	122 919			122 919
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	4 614			4 614
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	75 226			75 226
	b) ostatní pohledávky	75 226			75 226
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	43 067			43 067
11	Ostatní aktiva	12			12
	PASIVA	1.1.2021 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	Úprava bod b)	1.1.2021 po změně účetní metody
	Pasiva celkem (Σ)	122 919			122 919
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	15 401			15 401
	b) ostatní závazky	15 401			15 401
4	Ostatní pasiva	255			255
6	Rezervy (Σ)	121			121
	b) na daně	121			121
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	15 777			15 777
7	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií			107 142	107 142
	d) obdoba kapitálových fondů			96 941	96 941
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období			10 201	10 201
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období			107 142	107 142
13	Kapitálové fondy	96 941		-96 941	
14	Oceňovací rozdíly (Σ)	7 557	-7 557		
	z toho: a) z majetku a závazků	7 557	-7 557		
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	2 644	7 557	-10 201	
17	Vlastní kapitál	107 142	0	-107 142	0
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	0	107 142	107 142

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

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

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	4 380	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	90 693	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	49 538	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	144 611	0
Pasiva					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	16 451	0
Ostatní pasiva	0	0	0	366	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	127 732	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	144 549	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zůstatky na běžných účtech	4 380	4 614
Celkem	4 380	4 614

Zůstatek na běžném účtu se skládá ze zůstatku účtů vedených v CZK ve výši 4 380 tis. Kč (2020: 4 614 tis. Kč).



7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	90 693	75 226
Splatné do 1 roku	16 444	0
Splatné od 1 roku do 5 let	74 249	75 226
Celkem	90 693	75 226

Celková pohledávka z titulu úvěrových smluv je tvořena pohledávkou za společností BIDLI PRAHA 1, bytové družstvo v celkové výši 194 tis. Kč (2020: 268 tis. Kč), pohledávkou za společností BIDLI PRAHA 2, bytové družstvo v celkové výši 1 132 tis. Kč (2020: 1 594 tis. Kč), pohledávkou za společností RSH - bydlení Čtyři, s.r.o. v celkové výši 45 770 tis. Kč (2020: 37 844 tis. Kč), pohledávkou za společností BIDLI PRAHA 3, bytové družstvo v celkové výši 2 049 tis. Kč (2020: 2 733 tis. Kč), pohledávkou za společností BIDLI Praha 4, bytové družstvo v celkové výši 1 643 tis. Kč (2020: 2 198 tis. Kč), pohledávkou za společností BEROUNKA RESORT, bytové družstvo v celkové výši 2 493 tis. Kč (2020: 3 117 tis. Kč), pohledávkou za společností BIDLI severní Čechy 1, bytové družstvo v celkové výši 2 004 tis. Kč (2020: 2 505 tis. Kč), pohledávkou za společností BIDLI Ostrava 1, bytové družstvo v celkové výši 880 tis. Kč (2020: 1 131 tis. Kč), pohledávkou za společností BIDLI Brno 1, bytové družstvo v celkové výši 872 tis. Kč (2020: 1 122 tis. Kč), pohledávkou za společností RSH - bydlení Dvě, s.r.o. v celkové výši 16 444 tis. Kč (2020: 15 394 tis. Kč), pohledávkou za společností SÁZAVA RESORT, bytové družstvo v celkové výši 1 046 tis. Kč (2020: 956 tis. Kč), pohledávkou za společností STŘEDOČESKÉ ZAHRADY, bytové družstvo v celkové výši 1 831 tis. Kč (2020: 2 290 tis. Kč), pohledávkou za společností MORAVA RESORT, bytové družstvo v celkové výši 361 tis. Kč (2020: 451 tis. Kč), pohledávkou za společností Spokojený dům, bytové družstvo v celkové výši 2 180 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč), pohledávkou za společností BD Zátočina, bytové družstvo v celkové výši 1 545 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč), pohledávkou za společností Ve svém, bytové družstvo v celkové výši 3 455 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč), pohledávkou za společností Líbezný domov, bytové družstvo v celkové výši 2 437 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč), pohledávkou za společností Harmonie domova, bytové družstvo v celkové výši 1 676 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč), pohledávkou za společností Ideální bydlení, bytové družstvo v celkové výši 1 079 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč) a pohledávkou za společností Jednoduše ráj, bytové družstvo v celkové výši 1 571 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí 90 663 tis. Kč (rok 2020: 75 226 tis. Kč).

7.4. Účasti s rozhodujícím vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
30. 01. 2018	RSH – bydlení Dvě, s.r.o.	100 %	3 772	7 658	11 430
17. 12. 2019	BIDLI bydlení sedm s.r.o.	100 %	9 858	1 328	11 186
22. 06. 2020	RSH – bydlení Čtyři, s.r.o.	100 %	21 880	5 042	26 922
Celkem			35 510	14 028	49 538



K 31. 12. 2020

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
30. 01. 2018	RSH – bydlení Dvě, s.r.o.	100 %	3 772	3 754	7 526
17. 12. 2019	BIDLI bydlení sedm s.r.o.	100 %	9 858	87	9 945
22. 06. 2020	RSH – bydlení Čtyři, s.r.o.	100 %	21 880	3 716	25 596
Celkem			35 510	7 557	43 067

Meziročně došlo ke zvýšení pořizovací ceny v důsledku přecenění na reálnou hodnotu ve výši 6 471 tis. Kč. Účasti s rozhodujícím vlivem jsou dále specifikovány v kapitole Vztahy se spřízněnými osobami.

7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2020	0	14 194
Pořízení	0	21 880
Zisk/ztráta z přecenění	0	6 993
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	0	43 067
Reklasifikace (viz Změny účetních metod)	43 067	-43 067
Zisk/ztráta z přecenění	6 471	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	49 538	0

7.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	59	12
Celkem	59	12

Pohledávky vůči státnímu rozpočtu jsou v minulém i sledovaném období tvořeny uhrazenými zálohami na daň z příjmů.

7.6. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2021	2020
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	16 451	15 401
- Splatné do 1 roku	16 451	0
- Splatné od 1 roku do 5 let	0	15 401
Celkem	16 451	15 401

Celkový závazek z titulu úvěrových smluv je tvořena závazkem za společností RESIDENCE SICA, s.r.o. v celkové výši 16 451 tis. Kč (2020: 15 401 tis. Kč)



7.6.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	2021	2020
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	15 401	0
Reálná hodnota k 1. 1.	15 401	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	1 050	15 401
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	16 451	15 401
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12.:	0	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	16 451	15 401

7.7. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dohadné položky pasivní	366	255
Celkem	366	255

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny z dohadných položek na výkon funkce ve výši 151 tis. Kč (2020: 76 tis. Kč), z dohadných položek za audit ve výši 163 tis. Kč (2020: 127 tis. Kč) a dohadu na depozitářské služby ve výši 52 tis. Kč (2020: 52 tis. Kč).

7.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2021	2020
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	255	13 175
Reálná hodnota k 1. 1.	255	13 175
Transakce za sledované období		
Přírůstky	15 947	59 471
Odúčtování finančních závazků z toho:	15 836	72 391
- Splatná hodnota závazku	15 836	72 391
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	366	255
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	366	255



7.8. Rezervy

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Rezerva na daně	121	121
Celkem	121	121

Podfond vytvořil rezervu na splatnou daň ve výši 121 tis. Kč (2020: 121 tis. Kč).

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2020	0	31	0	0	0
Snížení	0	31	0	0	0
Zvýšení	0	121	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2020	0	121	0	0	0
Snížení	0	121	0	0	0
Zvýšení	0	121	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	0	121	0	0	0

7.9. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

7.9.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Podfondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 108 941 tis. Kč.

ks	2021	2020
Počet investičních akcií VIA na začátku období	59 808 469	7 178 542
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	-	52 629 927
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	59 808 469	59 808 469
Počet investičních akcií PIA na začátku období	58 960 553	44 355 153
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	10 551 062	14 605 400
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	69 511 615	58 960 553



7.9.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2021	2020
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2021	584	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	2 060	584
Reklasifikace (viz změny účetních metod)	7 557	0
Celkem k 31.12.	10 201	584

Podfond v běžném účetním období 2021 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 8 590 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Podfondu převést na účet nerozděleného zisku Podfondu z minulých účetních období v plné výši. Výsledek hospodaření účetního období roku 2020 byl v plné výši převeden na nerozdělený zisk z minulých účetních období

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	5 219	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	278	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-621	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	6 501	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	11 377	0
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-1 050	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-1 050	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	10 327	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z úroků	5 219	4 144
z úvěrů a zápůjček	5 219	4 144
Náklady na úroky	-1 050	-401
z úvěrů a zápůjček	-1 050	-401
Čistý úrokový výnos	4 169	3 743

Všechny úrokové výnosy a náklady plynou z České republiky.

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z poplatků a provizí	278	340
za zprostředkovatelkou činnost	278	340
Náklady na poplatky a provize	-621	-461
za zprostředkovatelkou činnost	-605	-445
ostatní	-16	-16
Celkem	-343	-121

Podfond ve sledovaném i minulém účetním období realizoval výnosy ze vstupních poplatků. Ostatní náklady představují stejně jako v minulém období bankovní poplatky z vedení běžných účtů.

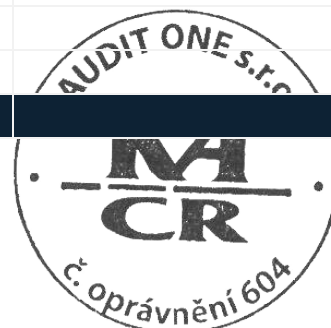
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2021	2020
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	30	0
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	6 471	0
Celkem	6 501	0

Podfond ve sledovaném účetním období eviduje zisk z finančních operací ve výši 6 501 tis. Kč. Pozitivně jej ovlivňují zejména oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů ve výši 6 471 tis. Kč a současně přecenění úvěrů na reálnou hodnotu ve výši 30 tis. Kč.

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	6 501	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	30	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	6 471	0
Finanční pasiva	0	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	6 501	0



8.5. Správní náklady

tis. Kč	2021	2020
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	376	363
- náklady na povinný audit účetní závěrky	141	130
- náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	7	8
Náklady na znalecké posudky	235	233
Právní a notářské služby	0	1
Odměna za výkon funkce	606	445
Služby depozitáře	624	624
Ostatní správní náklady	7	1
Celkem	1 620	1 442

Ostatní správní náklady Podfondu tvoří zejména náklady vzniklé z držení cenných papírů, stejně jako v minulém účetním období.

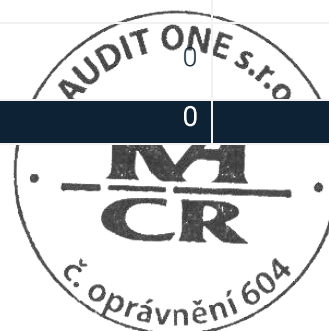
8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	8 707	2 181
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-6 471	0
Daňově neodčitatelné náklady	186	160
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	2 422	2 341
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	2 422	2 341
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	121	117

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 121 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 121 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 59 tis. Kč.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2021	121	117	0	238
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-121	-117	0	-238
Tvorba daně z příjmů v účetním období	121	0	0	121
Zůstatek k 31. prosinci 2021	121	0	0	121



8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

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

9. Výnosy podle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Poskytnuté přísliby a podrozvahové položky

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté přísliby a záruky	33 432	18 961
Hodnoty předané k obhospodařování	114 670	122 919
Celkem	178 102	141 880

Fond k rozvahovému dni vykazuje na účet Podfondu výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech. Podfond ve sledovaném účetním období eviduje přísliby z poskytnutých úvěrů ve výši 33 432 tis. Kč (2020: 18 961 tis. Kč).

11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

11.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Podfondu má 4 (čtyři) členy a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh statutárního orgánu Obhospodařovatele a zbývající členy na společný návrh všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr údajů operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 400 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na niž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

11.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	KB	4 380	3,0 %
Běžné účty		Celkem	4 380	3,0 %
Obchodní podíly	tržní		49 538	34,3 %
Obchodní podíly		Celkem	49 538	34,3 %
Úvěry	kreditní, úrokové		90 693	62,7 %
Úvěry		Celkem	90 693	62,7 %
Ostatní	kreditní		59	0,0 %
Celkový součet			144 670	100,0 %

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



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

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

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	49 538 * 15 %	7 431	0
úrokové riziko úvěrů	90 693 * 1 %	907	0

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

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

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



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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	0	127 732	0	127 732
Závazky vůči nebankovním subjektům	7 %	16 451	0	0	16 451
Ostatní pasiva a rezervy	0	487	0	0	487
Celkem k 31. prosinci	0	16 938	127 732	0	144 670

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;



- z pohledávek postoupených na Fond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	90 693	0	4 380	59	95 132
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	90 693	0	4 380	59	95 132

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

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

11.3.7. Riziko selhání společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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.

11.3.8. Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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



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

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

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

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	4 380	0	0	4 380
Pohledávky za nebankovními subjekty	90 693	0	0	90 693
Účasti s rozhodujícím vlivem	49 538	0	0	49 538
Ostatní aktiva	59	0	0	59
Celkem k 31. prosinci	144 670	0	0	144 670

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	16 451	0	0	16 451
Ostatní pasiva	366	0	0	366
Celkem k 31. prosinci	16 817	0	0	16 817

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Fond je v CZK.

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

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků.

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

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí.

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

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

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

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, spočívají v tom, že Fond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

11.3.14. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

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

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

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, confirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulační požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

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

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

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

11.3.19. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Doplnit seznam soudních sporů, kterých je Fond účastníkem

11.3.26. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

11.3.27. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

11.3.28. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnosti vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investitorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;



- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

12. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

12.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

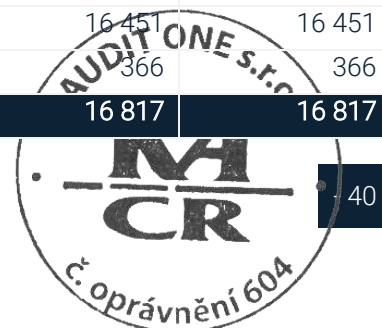
- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Podfondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2021.

Rok 2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	4 380	4 380
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	90 693	90 693
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	49 538	49 538
Ostatní aktiva	0	0	59	59
Celkem k 31. prosinci	0	0	144 670	144 670
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	16 451	16 451
Ostatní pasiva	0	0	366	366
Celkem k 31. prosinci	0	0	16 817	16 817



Rok 2020

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	4 614	4 614
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	75 226	75 226
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	43 067	43 067
Ostatní aktiva	0	0	12	12
Celkem k 31. prosinci	0	0	122 919	122 919
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	15 401	15 401
Ostatní pasiva	0	0	255	255
Celkem k 31. prosinci	0	0	15 656	15 656

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

V průběhu let 2021 ani 2020 nedošlo k žádným přesunům.

12.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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



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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	4 380	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty	90 693	DCF Model	ARAD
Účasti s rozhodujícím vlivem	49 538	Substituční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Ostatní aktiva	59	DCF Model	Pribor
Závazky			
Závazky vůči nebankovním subjektům	16 451	DCF Model	ARAD
Ostatní pasiva	366	DCF Model	Pribor

12.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

12.3.1. Ocenění obchodních podílů

substančním způsobem

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

12.3.2. Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek

výnosovým způsobem

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



12.3.3. Ocenění přijatých úvěrů/závazků

výnosovým způsobem

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

12.3.4. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	4 614	0	0	26 541	0	0	-26 775	0	4 380
Pohledávky za nebankovními subjekty	75 226	30	0	25 631	0	0	-10 194	0	90 693
Účasti s rozhodujícím vlivem	43 067	6 471	0	0	0	0	0	0	49 538
Ostatní aktiva	12	0	0	59	0	0	-12	0	59
Celkem aktiva	122 919	6 501	0	52 231	0	0	-36 981	0	144 670
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	15 401	0	0	1 050	0	0	0	0	16 451
Ostatní pasiva	255	0	0	15 947	0	0	-15 836	0	366
Celkem závazky	15 656	0	0	16 997	0	0	-15 836	0	16 817



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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk / ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	3 449	0	0	36 620	0	0	-35 455	0	4 614
Pohledávky za nebankovními subjekty	46 413	0	0	32 693	0	0	-3 880	0	75 226
Účasti s rozhodujícím vlivem	14 194	0	6 993	21 880	0	0	0	0	43 067
Ostatní aktiva	0	0	0	21 892	0	0	-21 880	0	12
Celkem aktiva	64 056	0	6 993	113 085	0	0	-61 215	0	122 919
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	15 401	0	0	0	0	15 401
Ostatní pasiva	13 175	0	0	59 471	0	0	-72 391	0	255
Celkem závazky	13 175	0	0	74 872	0	0	-72 391	0	15 656

13. Transakce se spřízněnými osobami

13.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	RSH – bydlení Dvě, s.r.o.	Obchodní firma:	RSH – bydlení Čtyři, s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha	Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl



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

Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí	Předmět podnikání:	Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000 Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	640 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	4 501 tis. Kč
Obchodní firma:	BIDLI bydlení sedm s.r.o.		
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha		
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby		
Právní forma	Společnost s ručením omezeným		
Předmět podnikání:	Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí		
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000 Kč		
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-1 688 tis. Kč		

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva				
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	56 862	9 157	3 804	62 215
naběhlé úroky	4 102	3 657	544	7 215
Celkem aktiva	56 862	12 814	4 348	69 430



13.2. Osoby ovládající

Jméno ovládající osoby:	Ing. Jiří Lejnar	Název ovládající osoby:	BIDLÍ finance, a. s.
Bytem:	Na Hřebenkách 3157/4a, Smíchov, 150 00 Praha 5	Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	Drží 100% podíl BIDLÍ finance, a.s.	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % nepřímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

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

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

14. Významné události po datu účetní závěrky

Vliv pandemie COVID-19

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

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

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

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

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

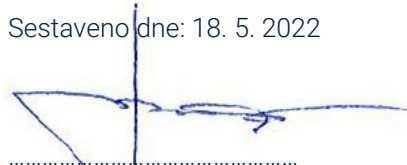


Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

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

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

Sestaveno dne: 18. 5. 2022



Mgr. Robert Robek

pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.



Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	BIDLI investiční fond SICAV, a.s.
IČO:	07525869
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

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

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

Osoby ovládající

Jméno: Ing. Jiří Lejnar
Dat. nar.: 18. dubna 1978
Bytem: Na Hřebenkách 3157/4a, Smíchov, 150 00 Praha 5
Způsob ovládaní: nepřímo

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba:	BIDLI holding, a.s.
IČO:	290 56 349
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	přímo

Osoba:	B.I.G. Capital, a.s.
IČO:	097 36 816
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímo

Osoba:	B.I.G. Private, a.s.
IČO:	106 75 698
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímo

Osoba:	B.I.G. Real Estate, a.s.
IČO:	106 75 493
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímo

Osoba:	BIDLI reality, a.s.
IČO:	067 90 763
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI interiéry, s.r.o..
IČO:	063 03 901
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI design, s.r.o.
IČO:	075 14 824
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI management, s.r.o.
IČO:	289 26 285
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI správa, s.r.o.
IČO:	028 06 339
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI development servis, s.r.o.
IČO:	082 84 610
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI poradenství, s.r.o.
IČO:	018 22 411
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI poradenství BT, s.r.o.
IČO:	076 81 526
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI poradenství FG, s.r.o.
IČO:	116 75 349
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI poradenství FG, s.r.o.
IČO:	116 75 349
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI energie, a.s.
IČO:	063 03 684
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI auto, s.r.o.
IČO:	077 89 653
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI finance a poradenství, s.r.o.
IČO:	088 11 466
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI technologie, a.s.
IČO:	096 73 385
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	Rychlopůjčka, a.s.
IČO:	116 70 819
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI komodity, a.s.
IČO:	117 35 554
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI solar jedna, s.r.o.
IČO:	119 08 564
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI účetnictví, s.r.o.
IČO:	140 55 058
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI podíly, s.r.o.
IČO:	068 19 214
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI výkupy nemovitostí, a.s.
IČO:	093 02 867
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI finance, a.s.
IČO:	053 64 302
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI development s.r.o.
IČO:	018 22 373
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI nemovitosti, s.r.o.
IČO:	068 19 389
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI bydlení sedm s.r.o.
IČO:	071 51 926
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI PRAHA 1, bytové družstvo
IČO:	075 25 273
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI PRAHA 2, bytové družstvo
IČO:	076 06 061
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI PRAHA 3, bytové družstvo
IČO:	080 06 130
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI PRAHA 4, bytové družstvo
IČO:	081 49 437
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI severní Čechy 1, bytové družstvo
IČO:	080 72 744
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BEROUNKA RESORT, bytové družstvo
IČO:	083 94 253
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	RSH – bydlení Dvě, s.r.o.
IČO:	064 23 809
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI Brno 1, bytové družstvo
IČO:	080 72 728
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI Ostrava 1, bytové družstvo
IČO:	080 72 493
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	STŘEDOČESKÉ ZAHRADY, bytové družstvo
IČO:	077 90 180
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	MORAVA RESORT, bytové družstvo
IČO:	086 98 511
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	SÁZAVA RESORT, bytové družstvo
IČO:	086 99 011
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BD Zátočina, bytové družstvo
IČO:	090 89 811
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	Ve svém, bytové družstvo
IČO:	092 29 850
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	Spokojený dům, bytové družstvo
IČO:	092 29 698
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	Ideální bydlení, bytové družstvo
IČO:	094 48 284
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	Nejlepší místo, bytové družstvo
IČO:	096 94 595
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	Jednoduše ráj, bytové družstvo
IČO:	096 94 901
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	Harmonie domova, bytové družstvo
IČO:	096 94 994
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI ve Vysoké Peci s.r.o.
IČO:	085 89 623
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI v Myslince, s.r.o.
IČO:	065 51 394
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI bydlení osmnáct, s.r.o.
IČO:	096 76 031
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI bydlení sedmnáct, s.r.o.
IČO:	096 76 121
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI infrastruktura, s.r.o.
IČO:	092 43 232
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI bydlení třináct, s.r.o.
IČO:	089 63 053
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI bydlení dvanáct s.r.o.
IČO:	082 84 831
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI bydlení jedenáct s.r.o.
IČO:	082 84 946
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI bydlení osm s.r.o.
IČO:	078 10 687
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI výrobní technologie, s.r.o.
IČO:	071 51 730
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI bydlení pět s.r.o.
IČO:	071 51 632
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	RSH – bydlení Rychnov, s.r.o.
IČO:	062 51 587
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	RSH – bydlení Jedna, s.r.o.
IČO:	063 03 838
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	RSH – bydlení Tři, s.r.o.
IČO:	064 24 295
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI investice, a.s.
IČO:	074 07 416
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI investice dvě, s.r.o.
IČO:	078 11 730
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI investice tři, a.s.
IČO:	086 65 940
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI bydlení čtrnáct, s.r.o.
IČO:	089 63 169
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest osm, s.r.o.
IČO:	090 37 632
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI bydlení šestnáct, s.r.o.
IČO:	090 37 799
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	Bond investment, a.s.
IČO:	074 21 991
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	RSH – bydlení Libeř s.r.o.
IČO:	051 58 788
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest dvě s.r.o.
IČO:	078 11 306
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest, a.s.
IČO:	088 11 679
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest tři, s.r.o.
IČO:	088 11 571
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI funding, a.s.
IČO:	088 91 346
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest A3Y, a.s.
IČO:	088 89 724
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest A5Y, a.s.
IČO:	088 91 184
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest čtyři, s.r.o.
IČO:	090 37 381
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest pět, s.r.o.
IČO:	090 37 519
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest šest, s.r.o.
IČO:	094 40 038
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest sedm, s.r.o.
IČO:	096 93 823
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest devět, s.r.o.
IČO:	096 93 971
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest B3Y, s.r.o.
IČO:	099 15 729
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI invest B5Y, s.r.o.
IČO:	099 15 842
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI výkup jedna, s.r.o.
IČO:	107 68 521
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	BIDLI výkup dvě, s.r.o.
IČO:	107 68 505
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

Osoba:	RSH – bydlení Čtyři, s.r.o.
IČO:	064 24 520
Sídlo:	Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo

c) Způsob a prostředky ovládaní

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

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

Protistrana	Fond/podfond	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
BIDLI finance, a.s.	fond	Smlouva o poskytnutí příplatku	6.9.2021	n/a	peněžní příplatek mimo základní kapitál
Jednoduše ráj, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	15.9.2021	Úvěr	úrok
Ideální bydlení, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	15.9.2021	Úvěr	úrok
Harmonie domova, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	15.9.2021	Úvěr	úrok
Líbezný domov, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	31.8.2021	Úvěr	úrok
Ve svém, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	21.6.2021	Úvěr	úrok
Spokojený dům, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	16.3.2021	Úvěr	úrok
BD Zátočina, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	16.3.2021	Úvěr	úrok

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

Protistrana	fond/ podfond	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
BIDLI holding, a.s.	fond	Smlouva o poskytnutí příplatku	21.12.2018	n/a	peněžní příplatek mimo základní kapitál
BIDLI holding, a.s.	fond	Smlouva o poskytnutí příplatku	8.4.2019	n/a	peněžní příplatek mimo základní kapitál
BIDLI holding, a.s.	fond	Smlouva o poskytnutí příplatku	15.8.2019	n/a	peněžní příplatek mimo základní kapitál
BIDLI holding, a.s.	fond	Smlouva o poskytnutí příplatku	14.11.2019	n/a	peněžní příplatek mimo základní kapitál

Protistrana	fond/ podfond	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
BIDLI holding, a.s.	podfond	Prohlášení ručitele	20.3.2019	n/a	ručitelský závazek
BIDLI holding, a.s.	podfond	Prohlášení ručitele	16.5.2019	n/a	ručitelský závazek
BIDLI holding, a.s.	podfond	Prohlášení ručitele	22.5.2019	n/a	ručitelský závazek
BIDLI holding, a.s.	podfond	Prohlášení ručitele	8.7.2019	n/a	ručitelský závazek
BIDLI holding, a.s.	podfond	Prohlášení ručitele	3.10.2019	n/a	ručitelský závazek
BIDLI holding, a.s.	podfond	Prohlášení ručitele	25.11.2019	n/a	ručitelský závazek
BIDLI holding, a.s.	podfond	Prohlášení ručitele	23.12.2019	n/a	ručitelský závazek
BIDLI holding, a.s.	podfond	Prohlášení ručitele	23.12.2019	n/a	ručitelský závazek
BIDLI finance, a.s.	podfond	Smlouva o převodu podílu	27.6.2019	kupní cena	podíl ve společnosti
BIDLI finance, a.s.	podfond	Smlouva o započtení pohledávek	27.6.2019	n/a	n/a
BIDLI finance, a.s.	podfond	Smlouva o převodu podílu	17.12.2019	kupní cena	podíl ve společnosti
BIDLI finance, a.s.	podfond	Smlouva o započtení pohledávek	17.12.2019	n/a	n/a
BIDLI development s.r.o.	podfond	Smlouva o úvěru	8.7.2019	úvěr	úroky
BIDLI nemovitosti, s.r.o.	podfond	Smlouva o úvěru	22.5.2019	úvěr	úroky
BIDLI PRAHA 1, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	20.3.2019	úvěr	úroky
BIDLI PRAHA 1, bytové družstvo	podfond	Dodatek ke smlouvě o úvěru	16.5.2019	n/a	n/a
BIDLI PRAHA 2, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	16.5.2019	úvěr	úroky
BIDLI PRAHA 2, bytové družstvo	podfond	Dodatek ke smlouvě o úvěru	31.5.2019	n/a	n/a
BIDLI PRAHA 3, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	3.10.2019	úvěr	úroky
BIDLI PRAHA 3, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	25.11.2019	úvěr	úroky
BIDLI severní Čechy 1, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	23.12.2019	úvěr	úroky
BEROUNKA RESORT, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	23.12.2019	úvěr	úroky
RSH – bydlení Čtyři, s.r.o.	podfond	Smlouva o úvěru	22.5.2019	úvěr	úroky
RSH – bydlení Čtyři, s.r.o.	podfond	Dodatek ke smlouvě o úvěru	22.7.2019	n/a	n/a
RSH – bydlení Čtyři, s.r.o.	podfond	Dodatek ke smlouvě o úvěru	30.12.2019	n/a	n/a
BIDLI Brno 1, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	26.3.2020	Úvěr	úrok
RSH – bydlení Dvě, s.r.o.	podfond	Smlouva o úvěru	22.06.2020	úvěr	úroky
SÁŽAVA RESORT, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	03.08.2020	úvěr	úroky

Protistrana	fond/ podfond	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
STŘEDOČESKÉ ZAHRADY, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	03.08.2020	úvěr	úroky
MORAVA RESORT, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	03.08.2020	úvěr	úroky
BIDLI finance, a.s.	podfond	Smlouva o převodu obchodního podílu RSH – bydlení Čtyři s.r.o.	24.6.2020	finanční plnění	obchodní podíl
BIDLI finance, a.s.	fond	Smlouva o poskytnutí příplatku	6.9.2021	n/a	peněžní příplatek mimo základní kapitál
Jednoduše ráj, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	15.9.2021	Úvěr	úrok
Ideální bydlení, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	15.9.2021	Úvěr	úrok
Harmonie domova, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	15.9.2021	Úvěr	úrok
Líbezný domov, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	31.8.2021	Úvěr	úrok
Ve svém, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	21.6.2021	Úvěr	úrok
Spokojený dům, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	16.3.2021	Úvěr	úrok
BD Zatočina, bytové družstvo	podfond	Smlouva o úvěru	16.3.2021	Úvěr	úrok

f) souzení, 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:

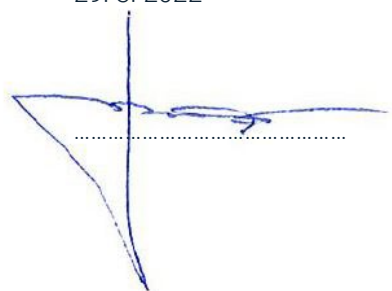
- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou 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. 2022

Podpis:





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

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k posledním u dni Účetního období (tis. CZK)
Pohledávky za bankami	4 380	4 380
Poskytnutý úvěr společnosti BIDLI PRAHA 1, bytové družstvo	194	194
Poskytnutý úvěr společnosti BIDLI PRAHA 2, bytové družstvo	1 132	1 132
Poskytnutý úvěr společnosti RSH – bydlení Čtyři, s.r.o.	45 770	45 770
Poskytnutý úvěr společnosti BIDLI PRAHA 3, bytové družstvo	2 049	2 049
Poskytnutý úvěr společnosti BIDLI Praha 4, bytové družstvo	1 643	1 643
Poskytnutý úvěr společnosti BEROUNKA RESORT, bytové družstvo	2 493	2 493
Poskytnutý úvěr společnosti BIDLI severní Čechy 1, bytové družstvo	2 004	2 004
Poskytnutý úvěr společnosti BIDLI Ostrava 1, bytové družstvo	880	880
Poskytnutý úvěr společnosti BIDLI Brno 1, bytové družstvo	872	872
Poskytnutý úvěr společnosti RSH – bydlení Dvě, s.r.o.	16 444	16 444
Poskytnutý úvěr společnosti SÁZAVA RESORT, bytové družstvo	1 046	1 046
Poskytnutý úvěr společnosti STŘEDOČESKÉ ZAHRADY, bytové družstvo	1 831	1 831
Poskytnutý úvěr společnosti MORAVA RESORT, bytové družstvo	361	361
Poskytnutý úvěr společnosti Spokojený dům, bytové družstvo	2 180	2 180
Poskytnutý úvěr společnosti BD Zátočina, bytové družstvo	1 545	1 545
Poskytnutý úvěr společnosti Ve svém, bytové družstvo	3 455	3 455
Poskytnutý úvěr společnosti Líbezný domov, bytové družstvo	2 437	2 437
Poskytnutý úvěr společnosti Harmonie domova, bytové družstvo	1 676	1 676
Poskytnutý úvěr společnosti Ideální bydlení, bytové družstvo	1 079	1 079
Poskytnutý úvěr společnosti Jednoduše ráj, bytové družstvo	1 571	1 571
Účast ve společnosti RSH – bydlení Dvě, s.r.o.	3 772	11 430
Účast ve společnosti RSH – bydlení sedm, s.r.o.	9 858	11 186
Účast ve společnosti RSH – bydlení Čtyři, s.r.o.	21 880	26 922