



# Výroční zpráva fondu

City Logistic Property Fund SICAV a.s.  
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

## Obsah

1.	Základní údaje o Fondu.....	5
a)	Základní kapitál Fondu.....	5
b)	Údaje o cenných papírech.....	5
2.	Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	7
a)	Přehled investiční činnosti.....	7
b)	Finanční přehled.....	7
c)	Přehled portfolia.....	8
d)	Přehled výsledků Fondu.....	8
e)	Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	9
f)	Zdroje kapitálu.....	10
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).....	10
h)	Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné.....	10
i)	Dopady ruské invaze na Ukrajinu.....	11
j)	Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu.....	11
k)	Charakter Fondu.....	12
l)	Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu.....	12
m)	Likvidita Fondu.....	12
n)	Provozní rizika.....	13
o)	Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.....	13
3.	Textová část Výroční zprávy.....	14
a)	Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	14
b)	Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	14
c)	Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	14
d)	Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) ...	14
e)	Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	15
f)	Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	15
g)	Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	15
h)	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	15
i)	Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	16
j)	Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	16
k)	Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	16

l)	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	16
m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	16
n)	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).....	16
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....	17
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	17
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF).....	18
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) .....	18
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	19
5.	Přílohy.....	20
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	21
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem.....	22
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období .....	23
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	24



## 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	City Logistic Property Fund SICAV a.s., IČO: 094 00 117, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávacím obdobím k datu sestavení rozvahy Fondu je poslední kalendářní den předchozího účetního období.

Srovnávacím obdobím pro období, pro které je sestaven výkazu zisku a ztráty a přehled změn ve vlastním kapitálu, je rok končící posledním dnem předchozího účetního období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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



## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	City Logistic Property Fund SICAV a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO	094 00 117
LEI	Nebyl založen
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25587
Vznik Fondu	7. 8. 2020
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

## a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	134 876 996 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	100.000 Kč
(z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	134 776 996 Kč

## b) Údaje o cenných papírech

## Zakladatelské akcie

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



## Investiční 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	130 459 301 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	13 634 281 ks v objemu 12 006 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

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na přímé investice do nemovitostí, nepřímé investice do nemovitostí prostřednictvím nemovitostních společností, investice do cenných papírů, poskytování úvěrů a investice do pohledávek. Investice fondu se soustřeďují na území Evropské unie.

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Ve sledovaném období Fond pořídil do svého majetku skladové a průmyslové nemovitosti v hodnotě 138 mil. Kč a poskytoval úvěry do nemovitostních společností v souladu se svým statutem. Nakoupené nemovitosti v rámci nastavené strategie pronajímá a generoval tak významné příjmy, které používal ke krytí provozních nákladů a reinvestoval. Důležitým faktorem této strategie je fakt, že ve sledovaném období došlo ke kombinaci silné poptávky a nízké neobsazenosti, což určilo rostoucí trend v ceně pronájmů. Dalším zdrojem příjmů byly výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a zápůjček.

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

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

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	218 383	0
Krátkodobá aktiva	3 423	100
<b>Aktiva celkem</b>	<b>221 806</b>	<b>100</b>

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	134 877	100
Dlouhodobé závazky	83 800	0
Krátkodobé závazky	3 129	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>221 806</b>	<b>100</b>



## c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	103 146	221 906	100,00 %	115,14 %
Peněžní prostředky	63 873	498	0,22 %	-99,22 %
Majetkové účasti	1	0	0,00 %	-100,00 %
Dlouhodobý hmotný majetek	0	145 140	65,41 %	n/a
Ostatní aktiva	0	3 025	1,36 %	n/a
Pohledávky za nebankovními subjekty	39 272	73 243	33,01 %	86,50 %

## Komentář k přehledu portfolia

Nejvýznamnější část portfolia tvoří dlouhodobý majetek v podobě nemovitostí a pozemků, a také pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů a zápůjček. Součástí portfolia jsou peněžní prostředky, které Fond držel na běžných účtech. Významná aktiva Fondu jsou uvedena 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.

## d) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	705	5 399	48,68 %	665,82 %
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	182	275	2,48 %	51,10 %
Ostatní výnosy	457	5 417	48,84 %	1085,34 %
Výnosy celkem	1 344	11 091	100,00 %	725,22 %
Správní náklady	- 1 760	- 2 482	52,33 %	41,02 %
Ostatní náklady	- 843	-2 261	47,67 %	168,21 %



Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Náklady celkem	- 2 603	- 4 743	100,00 %	82,21 %
Čistá změna hodnoty portfolia	- 1 259	6 348	-	N/A

#### Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Fondu jsou příjmy z pronájmu nemovitostí a výnosy z úroků.

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

Ve sledovaném období Fond vykazoval zisk ve výši 6 348 tis. Kč.

#### e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

##### Hlavní finanční ukazatele

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	102 340	134 877	31,79 %
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	38 %	164 %	332 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	101 %	163 %	62 %
Nové investice (úpis)	102 000	12 006	-88,23 %
Ukončené investice (odkupy)	0	0	N/A
Čistý zisk	-1 259	6 348	N/A
Hodnota investiční akcie	0,8760	1,0331	18 %

##### Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu je ze 100 % přiřazeno investorům investujícím do investičních akcií. Míra využití pákového efektu je 163 %. Maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 300 %.



## f) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	134 877	100

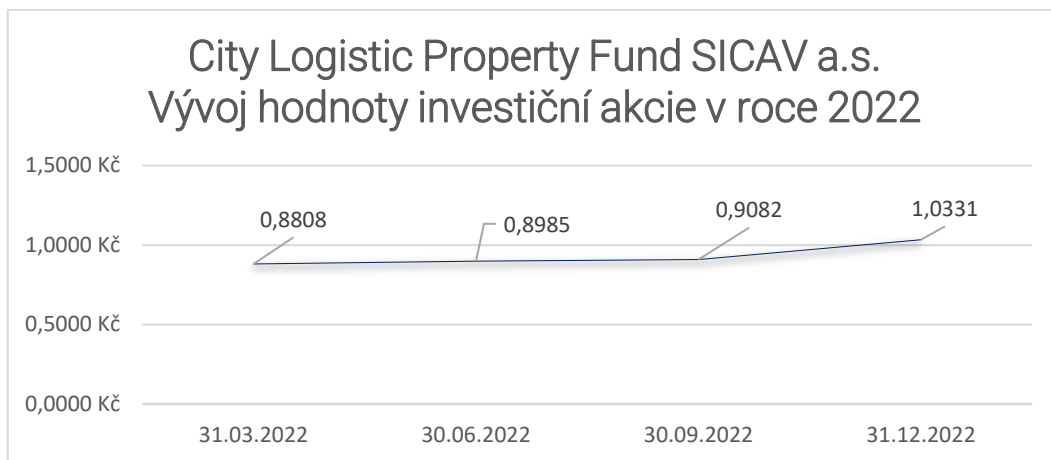
Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	3 129	0

## Komentář ke zdrojům financování

Fond financuje svou investiční činnost jak dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií a vlastního kapitálu, tak využívá i cizí kapitál. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu.

Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv. Zdroje financování provozní části jsou především příjmy plynoucí z pronájmů nemovitostí a příjmy plynoucí z poskytnutých úvěrů a zápůjček.

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

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

- i) nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;
- ii) nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti; a



- iii) neposkytují dostatečné informace o potencionálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

#### i) Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vysoká poptávka po investicích v oblasti skladových a průmyslových nemovitostí v České republice stále přetrvává a Fond očekává pokračování v nastaveném trendu také pro rok 2023. Dostupnost tohoto produktu je do značné míry omezena, což je důsledek přístupu velkých developerských společností, které takové nemovitosti dlouhodobě drží ve svých portfoliích bez záměru prodeje.



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

### k) 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. 2 roky od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

### l) Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na přímé investice do nemovitostí, nepřímé investice do nemovitostí prostřednictvím nemovitostních společností, investice do cenných papírů, poskytování úvěrů a investice do pohledávek. Investice fondu se soustřeďují na území České republiky, ovšem ne výlučně.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Fond investuje převážně nemovitostí. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

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

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.

### m) Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z pronájmu nemovitostí a úroků z poskytnutých úvěrů a zápůjček.

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. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto nemá významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

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, případně bankovním financováním. Fond nemá 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.

**n) Provozní rizika**

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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.

**o) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna. 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) 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)

Po rozvahovém dni došlo u Fondu ke změně statutu a stanov v návaznosti na připravovanou kotaci investičních akcií na Burze cenných papírů Praha. Ke hlavním změnám patří vydání nové třídy investičních akcií (Investiční akcie B), přejmenování stávající třídy akcií (Investiční akcie A), změna distribučního mechanismu a změna podmínek odkupů.

Fond také během Účetního období a v návaznosti na přípravu kotace cenných papírů na regulovaném trhu změnil auditora, kterým je nyní PKF APOGEO Verifica, s.r.o.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu.

Fond nadále plánuje upisovat investiční akcie. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2022 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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

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

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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





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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

Jméno a příjmení	Ing. Hana Škanderová
Další identifikační údaje	datum narození: 14. září 1990 bytem: Jánošíkova 1250, Praha 4
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1.1.2022 - 1.11.2022
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	
Hana Škanderová získala inženýrský titul na Vysoké škole báňské - Technické univerzitě Ostravy v oboru Ekonomika a právo v podnikání a má několikaleté zkušenosti ze sektoru finančních institucí. Po dobu několika let působila v týmu depozitáře investičních fondů v Československé obchodní bance, a. s. Od roku 2020 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na majetkové účasti, nemovitosti, pohledávky a poskytování úvěrů.	

Jméno a příjmení	Ing. Milan Khýn
Další identifikační údaje	datum narození: 8.12.1993 bytem: Koštice 192, 43921 Koštice
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1.11.2022 - 31.12.2022
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	
Milan Khýn má několikaleté zkušenosti v oblasti kapitálových trhů a finančního sektoru. Po dobu několika let působil jako konzultant, a to zejména v oblasti kapitálových trhů, zprostředkovatelském trhu finančních nástrojů a bankovním trhu. Poté byl členem týmu, který zakládal nového obchodníka s cennými papíry, ve kterém posléze působil jako Compliance Officer. Své předchozí zkušenosti od roku 2022 zúročuje při správě fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na investiční cenné papíry, pohledávky, úvěry, zápůjčky a majetkové účasti.	

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

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

- n) 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.





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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	1 200 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	616 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	75 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Poradenství a konzultace	483 tis. Kč
Právní a notářské služby	6 tis. Kč
Ostatní správní náklady	100 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	589 tis. Kč

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

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

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

Ke dni 1.6.2022 došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu v následujících oblastech:

- Čl. 1 Definice,
- Čl. 2 Údaje o Fondu,
- Čl. 3 Údaje o Auditorovi,
- Čl. 4 Údaje o Obhospodařovateli a Administrátorovi,
- Čl. 5 Údaje o Depozitáři,
- Čl. 6 Zásady hospodaření Fondu
- Čl. 7 Údaje o investičních cílech Fondu
- Čl. 8 Údaje o investiční strategii Fondu
- Čl. 9 Limity a využití pákového efektu
- Čl. 10 Údaje o rizikovém profilu
- Čl. 11 Způsob investování Fondu
- Čl. 12 Pravidla pro přijímání a poskytování úvěrů a zápůjček
- Čl. 13 Pravidla sjednávání repo obchodů a derivátů Fondem
- Čl. 14 Údaje o cenných papírech vydávaných Fondem, jejich úpisu a obchodování s nimi
- Čl. 15 Informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti
- Čl. 16 Další informace
- Čl. 17 Údaje o poskytování informací o hospodaření Fondu
- Čl. 18 Údaje o komunikaci s Investory a platebním účtu Investora



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

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

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

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

Pevná složka odměn	820 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 tis. Kč
Počet příjemců	81,5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

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

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

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

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitel správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	122 tis. Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	698 tis. Kč
Počet příjemců	73,5

#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M.

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

Dne: 9.5.2023

Podpis:



.....



## 5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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



Příloha č. 1 – Zpráva auditora



# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu City Logistic Property Fund SICAV a.s. k 31. 12. 2022

---

PKF APOGEO Verifica, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Karlín  
186 00 Praha 8

počet stran: 4



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu City Logistic Property Fund SICAV a.s.

Se sídlem: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 094 00 117

Typ fondu: fond kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionáři fondu.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu City Logistic Property Fund SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2022, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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



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

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

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

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku**

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

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

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

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.





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

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

### Ostatní skutečnosti

Předcházejícím auditorem Fondu v minulém účetním období, tj. v období od 1.1.2021 do 31.12.2021 byla auditorská společnost PKF APOGEO Audit, s.r.o., ev. č. 451, která vydala ve své auditorské zprávě ze dne 29.04.2022 k auditu účetní závěrky sestavené za toto období výrok „bez výhrad“.

V Praze dne 9. 5. 2023



**Auditorská společnost:**  
PKF APOGEO Verifica, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Karlín, 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 612

**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jan Tichý, DiS.  
Oprávnění č. 2334



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)





# Účetní závěrka Fondu

City Logistic Property Fund SICAV a.s.

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

Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY .....	- 5 -
PODROZVAHA.....	- 6 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU .....	- 7 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	- 8 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....	- 9 -
1. Obecné informace.....	- 9 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	- 10 -
3. Důležité účetní metody.....	- 11 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu .....	- 11 -
3.2. Investiční dlouhodobý majetek.....	- 11 -
3.3. Finanční aktiva .....	- 12 -
3.3.1. Dluhová finanční aktiva .....	- 12 -
3.3.2. Kapitálová finanční aktiva .....	- 13 -
3.4. Finanční závazky .....	- 13 -
3.5. Peněžní prostředky .....	- 13 -
3.6. Leasing.....	- 14 -
3.7. Způsoby oceňování.....	- 14 -
3.8. Vzájemná zúčtování .....	- 14 -
3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 14 -
3.9.1. Úrokové náklady a výnosy .....	- 15 -
3.9.2. Výnosy z dividend .....	- 15 -
3.9.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 15 -
3.9.4. Náklady a výnosy z pokut a penále .....	- 15 -
3.10. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 15 -
3.11. Daň z příjmů .....	- 15 -
3.12. Tvorba rezerv .....	- 16 -
3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 16 -
3.14. Cenné papíry vydávané Fondem .....	- 16 -
4. Regulační požadavky.....	- 18 -
5. Změny účetních metod .....	- 18 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál .....	- 18 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 19 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 19 -
7.2. Pohledávky za bankami .....	- 19 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty .....	- 20 -
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 20 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 20 -
7.5. Dlouhodobý hmotný majetek.....	- 21 -
7.6. Ostatní aktiva .....	- 21 -
7.7. Závazky vůči bankám .....	- 21 -
7.8. Závazky za nebankovními subjekty .....	- 22 -
7.9. Ostatní pasiva .....	- 22 -
7.9.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv .....	- 22 -
7.10. Rezervy.....	- 23 -
7.11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	- 23 -
7.11.1. Obdoba kapitálových fondů.....	- 23 -
7.11.2. Obdoba oceňovacích rozdílů .....	- 24 -
7.11.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období .....	- 24 -
7.12. Základní kapitál.....	- 24 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty .....	- 25 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 25 -
8.2. Čistý úrokový výnos.....	- 26 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize .....	- 26 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	- 26 -
8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy .....	- 27 -

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

8.6.	Správní náklady .....	- 27 -
8.7.	Splatná daň z příjmů .....	- 28 -
8.8.	Odložený daňový závazek/pohledávka .....	- 28 -
9.	Leasing .....	- 29 -
9.1.	Leasing z pohledu pronajímatele .....	- 29 -
10.	Výnosy podle geografického členění .....	- 29 -
11.	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky .....	- 30 -
12.	Zálohy, záadvaky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů .....	- 30 -
13.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....	- 30 -
13.1.	Řízení rizik .....	- 30 -
13.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč .....	- 31 -
13.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu .....	- 31 -
13.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 31 -
13.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 32 -
13.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 32 -
13.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 33 -
13.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 33 -
13.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký) .....	- 33 -
13.3.7.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 34 -
13.3.8.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 35 -
13.3.9.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký) .....	- 35 -
13.3.10.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 35 -
13.3.11.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 36 -
13.3.12.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 36 -
13.3.13.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 36 -
13.3.14.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 36 -
13.3.15.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 36 -
13.3.16.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 36 -
13.3.17.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 37 -
13.3.18.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 37 -
13.3.19.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 37 -
13.3.20.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 37 -
13.3.21.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 37 -
13.3.22.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 37 -
13.3.23.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 37 -
13.3.24.	Ostatní identifikovaná rizika: .....	- 38 -
14.	Reálná hodnota .....	- 38 -
14.1.	Hierarchie reálných hodnot .....	- 39 -
14.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny .....	- 41 -
14.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 .....	- 42 -
14.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií .....	- 42 -
14.3.2.	Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek .....	- 42 -
14.3.3.	Ocenění přijatých úvěrů/závazků .....	- 42 -
14.3.4.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot .....	- 43 -
15.	Transakce se přízněnými osobami .....	- 44 -
15.1.	Osoby ovládající .....	- 44 -
16.	Významné události po datu účetní závěrky .....	- 45 -



## ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

AKTIVA	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	221 806		221 806	100	221 906	103 146
<b>3</b> Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	398		398	100	498	63 873
v tom: a) splatné na požádání	398		398	100	498	63 873
<b>4</b> Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	73 243		73 243		73 243	39 272
b) ostatní pohledávky	73 243		73 243		73 243	39 272
<b>8</b> Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	0		0		0	1
<b>10</b> Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	145 140		145 140		145 140	0
<b>11</b> Ostatní aktiva	3 025		3 025		3 025	0

PASIVA	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)	221 806	100	221 906	103 146
1 Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	73 001		73 001	
v tom: a) splatné na požádání	1		1	
b) ostatní závazky	73 000		73 000	
2 Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	11 796		11 796	
V tom: b) ostatní závazky	11 796		11 796	
4 Ostatní pasiva	1 970		1 970	706
6 Rezervy (Σ)	162		162	
v tom: b) na daně	162		162	
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	86 929		86 929	706
8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	128 529		128 529	103 599
v tom: d) obdoba kapitálových fondů	116 249		116 249	104 242
e) obdoba oceňovacích rozdílů	14 183		14 183	
f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	-1 903		-1 903	-643
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	128 529		128 529	103 599
9 Základní kapitál (Σ)		100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál		100	100	100
16 Zisk nebo ztráta za účetní období	6 348		6 348	-1 259
v tom: a) přírůstek závazků	6 348		6 348	-1 259
17 Vlastní kapitál		100	100	100
18 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	134 877		134 877	102 340

Sestaveno dne: 9.5.2023

Sestavil: Lenka Topolnická



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M.

zmocněný zástupce




## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		INVESTITIČNÍ	NEINVESTITIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	5 399		5 399	705
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	1 131		1 131	6
4	Výnosy z poplatků a provizí	365		365	
5	Náklady na poplatky a provize	382		382	23
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	244		244	-175
7	Ostatní provozní výnosy	4 540		4 540	
8	Ostatní provozní náklady	43		43	
9	Správní náklady (Σ)	2 482		2 482	1 760
	v tom: b) ostatní správní náklady	2 482		2 482	1 760
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	6 510		6 510	-1 259
21	Daň z příjmu	162		162	
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	6 348		6 348	-1 259

Sestaveno dne: 9.5.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Lenka Topolnická	Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M. zmocněný zástupce





**PODROZVAHA**

Za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování		221 906	103 146

Sestaveno dne: 9.5.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil: Lenka Topolnická		Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M. zmocněný zástupce	



## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	100	0	0	0	1 000	0	-643	457
Změny účetních metod	0	0	0	0	-1000	0	643	-357
Zůstatek k 31.12.2021	100	0	0	0	0	0	0	100

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2022	100	0	0	0	0	0	0	100
Zůstatek k 31.12.2022	100	0	0	0	0	0	0	100

Sestaveno dne: 9.5.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Lenka Topolnická	Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M. zmocněný zástupce





# VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2022

(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	1000	0	-643	357
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	-1 259	-1 259
Převody do fondů	0	0	0	1 242	0	0	1 242
Emise akcií	0	0	0	102 000	0	0	102 000
Zůstatek k 31.12.2021	0	0	0	104 242	0	-1 902	102 340

Zůstatek k 1.1.2022	0	0	0	104 242	0	-1 902	102 340
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	14 183	0	14 183
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	6 348	6 348
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	12 006	0	0	12 006
Zůstatek k 31.12.2022	0	0	0	116 248	14 183	4 446	134 877

Sestaveno dne: 9.5.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M.
Sestavil: Lenka Topolnická 	zmocněný zástupce 



# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

City Logistic Property Fund 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:	City Logistic Property Fund SICAV a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Den zápisu do obchodní rejstříku:	7. srpna 2020
IČO:	094 00 117
DIČ:	CZ09400117
Právní forma:	Akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 25587
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 02. 03. 2020 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 pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

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

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména na základě přímých investic do nemovitostí, nepřímých investic do nemovitostí prostřednictvím nemovitostních společností, dále do cenných papírů, účastí, poskytování úvěrů, pohledávek a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Hodnota investic do nemovitostí činí v koncentraci majetku Fondu v běžném období 65,4 %. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

### Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 1. 9. 2020 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 18. 02. 2020 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 2022 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 2022:

##### Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 07. 08. 2020
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M.	od 07. 08. 2020

##### Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Ing. Igor Rattaj	od 07. 08. 2020
-------------------	------------------	-----------------

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

## 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“).

Fond v souladu s požadavkem § 164 odst. 1 ZISIF účetně i majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Na straně aktiv i pasiv jsou tedy vymezeny dvě skupiny: ty z investiční činnosti a ty z neinvestiční činnosti.

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. 2022, za účetní období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022 (dále též „účetní období“).

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

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

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 2 ZoÚ jako mikro účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.



### 3. Důležité účetní metody

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

#### 3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

##### Nemovitosti

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

##### Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu vypořádání obchodu – datum, kdy je aktivum dodáno účetní jednotce.

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 vykázány k datu vypořádání 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. Investiční dlouhodobý majetek

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

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

- nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení,



- nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

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

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

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

### 3.3. Finanční aktiva

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

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

#### 3.3.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty.

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 nevyporádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

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.

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

Fond 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“).

Fond 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“.

### 3.4. 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“.

### 3.5. Peněžní prostředky

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



### 3.6. Leasing

#### Fond jako pronajímatel

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

### 3.7. Způsoby oceňování

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

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

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

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

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.
- investiční společnost s využitím nezávislého znaleckého ocenění.

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

Více informací je uvedeno v odstavci 12 Reálná hodnota.

### 3.8. Vzájemná zúčtování

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

### 3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

### 3.9.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

### 3.9.2. Výnosy z dividend

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

### 3.9.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

### 3.9.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

## 3.10. Zachycení operací v cizích měnách

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

## 3.11. Daň z příjmů

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

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

### 3.12. Tvorba rezerv

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

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

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

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

### 3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

### 3.14. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie a investiční 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,

**Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)**

- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinavrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává jeden druh investičních akcií. Investiční akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím nebyl přidělen ISIN.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení v souladu se Statutem,
- právo být informováni o aktuální investiční akcie Fondu,
- právo na odkoupení investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených statutem Fondu,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, za podmínek stanovených Zákonem a stanovami na ní hlasovat, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu,
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie Fondu předkupní právo k investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 zákona,
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku na majetku Fondu připadajícím na investiční akcie při zrušení Fondu s likvidací.

Fond 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 Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. Investiční akci lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost Investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond 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 vykázaný 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 CZK.



## 4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 01. 09. 2020.

## 5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám účetních metod.

## 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/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
<b>Aktiva</b>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	498	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	73 243	0
Ostatní aktiva	0	0	0	3 025	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76 766</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>					
Závazky vůči bankám	0	0	0	73 001	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	11 796	0
Ostatní pasiva	0	0	0	705	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	128 529	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214 031</b>	<b>0</b>

### 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na běžných účtech	498	63 873
- Investiční část Fondu	398	63 773
- Neinvestiční část Fondu	100	100
<b>Celkem</b>	<b>498</b>	<b>63 873</b>

Fond evidoval ke konci sledovaného účetního období zůstatek na BÚ ve výši 498 tis. Kč.



### 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	73 243	39 272
Splatné od 1 roku do 5 let	0	39 272
Splatné nad 5 let	73 243	0
<b>Celkem</b>	<b>73 243</b>	<b>39 272</b>

Ve sledovaném období Fond eviduje poskytnuté úvěry ve výši 73 243 tis. Kč.

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí jistina ve výši 73 000 tis. Kč (rok 2021: 38 430 tis. Kč) a úroky ve výši 243 tis. Kč (rok 2021: 694 tis. Kč).

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

### 7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
24. 06. 2021	CLP Finance s. r. o.	100 %	1	0	1

V průběhu sledovaného období došlo k převodu tohoto podílu ve výši 100 %.

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

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

#### 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. 2021	1	0
Zisk/ztráta z přecenění	0	0
Reálná hodnota k 31.12.2021	1	0
Zisk/ztráta z přecenění	11	0
Vyřazení v důsledku prodeje	-12	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 7.5. Dlouhodobý hmotný majetek

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

(v tis. Kč)	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0	0	0
Přirůstky	73 044	56 461	650	130 155
Úbytky	0	0	0	0
Přecenění	8 452	6 533	0	14 985
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>81 496</b>	<b>62 994</b>	<b>650</b>	<b>145 140</b>

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

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

## 7.6. Ostatní aktiva

tis. Kč	2022	2021
Pohledávky vůči odběratelům	3 025	0
<b>Celkem</b>	<b>3 025</b>	<b>0</b>

Ve sledovaném období eviduje Fond ostatní aktiva ve výši 3 025 tis. Kč. Jedná se o pohledávky vůči odběratelům z titulu nájmu.

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

## 7.7. Závazky vůči bankám

tis. Kč	2022	2021
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	73 001	0
- Splatné na požádání	1	0
- Splatné do 1 roku	996	0
- Splatné od 1 roku do 5 let	23 919	0
- Splatné nad 5 let	48 085	0
<b>Celkem</b>	<b>73 001</b>	<b>0</b>

Splatná hodnota závazků z titulu přijatých úvěrů ke konci sledovaného období činí jistina ve výši 73 000 tis. Kč. Závazek splatný na požádání se skládá ze záporného zůstatku na bankovním účtu ve výši 1 tis. Kč.

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





## 7.8. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	11 796	0
- Splatné od 1 roku do 5 let	11 796	0
<b>Celkem</b>	<b>11 796</b>	<b>0</b>

Splatná hodnota závazků z titulu přijatých úvěrů ke konci sledovaného období činí jistina ve výši 12 254 tis. Kč (rok 2021: 0 tis. Kč). Přecenění jistiny úvěru k 31. 12. 2022 činí -458 tis. Kč.

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

## 7.9. Ostatní pasiva

tis. Kč	2022	2021
Závazky vůči dodavatelům	705	101
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	0	506
Odložený daňový závazek	802	0
Závazky vůči státnímu rozpočtu	388	0
Dohadné položky pasivní	75	99
<b>Celkem</b>	<b>1 970</b>	<b>706</b>

Fond eviduje závazky vůči dodavatelům, závazky vůči státnímu rozpočtu z titulu daně z přidané hodnoty a dohadné položky pasivní na náklady za služby auditora. Odložený daňový závazek se vztahuje k přecenění dlouhodobého hmotného majetku.

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

### 7.9.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2022	2021
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	706	151
Reálná hodnota k 1. 1.	706	151
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	162 513	105 954
Odúčtování finančních závazků	161 249	105 399
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	1 970	706
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>1 970</b>	<b>706</b>

## 7.10. Rezervy

tis. Kč	2022	2021
Rezerva na daně	162	0
<b>Celkem</b>	<b>162</b>	<b>0</b>

Ke konci sledovaného období vykazuje Fond rezervu na daň z příjmu ve výši 162 tis. Kč.

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv:

tis. Kč	Rezerva na daně
Zůstatek k 1. lednu 2022	0
Zvýšení	162
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>162</b>

## 7.11. 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 Fondu.

### 7.11.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 116 249 tis. Kč (v roce 2021: 104 242 tis. Kč).

Ks	2022	2021
Počet investičních akcií na začátku období	116 825 020	1 000 000
Počet vydaných investičních akcií v období	13 634 281	115 825 020
Počet odkoupených investičních akcií v období	0	0
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>130 459 301</b>	<b>116 825 020</b>

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

**7.11.2. Obdoba oceňovacích rozdílů**

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek
Zůstatek k 1. lednu 2022	0
Zvýšení	14 985
Odložená daň	802
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>14 183</b>

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena z portfolia nemovitostí. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31.12.2022, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázán jako oceňovací rozdíl.

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

**7.11.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období**

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2022	2021
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	-643	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-1 259	-643
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>- 1 902</b>	<b>- 643</b>

Fond v běžném účetním období 2022 dosáhl výsledku hospodaření ve výši 6 348 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu použít na úhradu ztráty z minulých let a zbylou část převést na účet nerozdělený zisk Fondu z minulých účetních období. Výsledek hospodaření účetního období roku 2021 ve výši 1 259 tis. Kč byl v plné výši převeden na neuhrazenou ztrátu z minulých účetních období.

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

**7.12. Základní kapitál**

K 31. 12. 2022 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

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



## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

Fond za sledované období eviduje následující 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
<b>Finanční aktiva</b>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	5 399	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	- 17	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	- 214	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 168</b>	<b>0</b>
<b>Finanční závazky</b>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	- 1 131	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-365	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	458	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 673</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 495</b>	<b>0</b>



## 8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2022	2021
<b>Výnosy z úroků</b>	<b>5 399</b>	<b>705</b>
z úvěrů a zápůjček	5 399	705
<b>Náklady na úroky</b>	<b>- 1 131</b>	<b>- 6</b>
z úvěrů a zápůjček	- 1 131	- 6
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>4 268</b>	<b>699</b>

Fond ve sledovaném období realizoval výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů ve výši 5 399 tis. Kč (2021: 705 tis. Kč) a náklady z úroků z přijatých úvěrů ve výši 1 131 tis. Kč (2021: 6 tis. Kč).

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

## 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2022	2021
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>365</b>	<b>0</b>
ostatní	365	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>- 382</b>	<b>- 23</b>
ostatní	- 382	- 23
<b>Celkem</b>	<b>- 17</b>	<b>- 23</b>

Fond ve sledovaném období evidoval výnosy z poplatků a provizí ve výši 365 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč), které představují poplatek za zprostředkování úvěru.

Fond ve sledovaném období evidoval náklady na poplatky a provize, z toho poplatek za zprostředkování úvěru ve výši 365 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč), bankovní poplatky ve výši 17 tis. Kč (2021: 15 tis. Kč) a odměnu za úpis investičních akcií ve výši 0 tis. Kč (2021: 8 tis. Kč).

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

## 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2022	2021
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	309	- 175
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	12	0
Kurzové rozdíly	- 77	0
<b>Celkem</b>	<b>244</b>	<b>- 175</b>

Fond ve sledovaném období eviduje zisk z přecenění z úvěrů ve výši 309 tis. Kč, ztrátu z kurzových rozdílů z bankovního účtu a úvěrů ve výši 77 tis. Kč a výnosy z převodu účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 12 tis. Kč.

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



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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
<b>Finanční aktiva</b>	- 226	0
Pohledávky za bankami	0	
Pohledávky za nebankovními subjekty	-226	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	12
<b>Finanční pasiva</b>	<b>458</b>	<b>0</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	458	0
<b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>232</b>	<b>12</b>

## 8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2022	2021
Ostatní provozní výnosy	4 540	0
Ostatní provozní náklady	-43	0
<b>Celkem</b>	<b>4 497</b>	<b>0</b>

Ostatní provozní výnosy ve výši 4 540 tis. Kč představují výnosy z pronájmu nemovitostí.

Ostatní provozní náklady ve výši 43 tis. Kč představují náklady na ostatní daně a poplatky ve výši 4 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 28 tis. Kč a jiné provozní náklady z titulu zúčtování DPH ve výši 11 tis. Kč.

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

## 8.6. Správní náklady

tis. Kč	2022	2021
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	75	42
- náklady na povinný audit účetní závěrky	75	42
Právní a notářské služby	6	17
Odměna za výkon funkce	1 200	1 050
Služby depozitáře	616	605
Poradenské a konzultační služby	483	24
Ostatní správní náklady	102	46
<b>Celkem</b>	<b>2 482</b>	<b>1 760</b>

Ostatní správní náklady představují zejména náklady za znalecké posudky ve výši 70 tis. Kč a za poskytnutí sídla ve výši 18 tis. Kč.

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



## 8.7. Splatná daň z příjmů

Fond vykázal za sledované období zisk ve výši 6 348 tis Kč.

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	6 510	- 1 259
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-275	0
Daňově neodčitatelné náklady	-34	0
Další položky snižující základ daně	-1 053	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>5 148</b>	<b>- 1 259</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	- 1 898	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>3 249</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>162</b>	<b>0</b>

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 162 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 162 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 0 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 2022	0	0	0	0
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	0	0	0	0
Tvorba daně z příjmů v účetním období	162	0	0	162
<b>Za rok 2022</b>	<b>162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>162</b>

## 8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond vykazuje k 31. 12. 2022 odložený daňový závazek ve výši 802 tis. Kč.

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně za rok 2022:

tis. Kč	Stav k 1.1.2022	Zrušení odložené daně vlivem prodeje	Úprava odložené daně vlivem nového ocenění	Ostatní změny	Stav k 31.12.2022
Odložená daň k nemovitosti	0	0	802	0	802
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>802</b>	<b>0</b>	<b>802</b>

## 9. Leasing

### 9.1. Leasing z pohledu pronajímatele

Ve sledovaném období Fond pronajímá majetek v podobě pozemků, budov a samostatných movitých věcí.

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

tis. Kč	2022	2021
Stavby	73 044	0
Pozemky	56 461	0
Samostatné movité věci	650	0
<b>Celkem</b>	<b>130 155</b>	<b>0</b>

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

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	2 040	0
Výnosy z pronájmu (leasingu) – variabilní platby	2 500	0
<b>Celkem</b>	<b>4 540</b>	<b>0</b>

#### Analýza splatnosti operativních leasingů

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	2022	2021
Splatné do jednoho roku	4 080	0
Splatné v období 1-2 roky	4 080	0
Splatné v období 3-4 roky	2 040	0
Splatné v období 4-5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>10 200</b>	<b>0</b>

## 10. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.



## 11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2022	2021
Hodnoty předané k obhospodařování	221 906	103 146
<b>Celkem</b>	<b>221 906</b>	<b>103 146</b>

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

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

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

## 13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 13.1. 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.

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří až pěti členů, přičemž dva až čtyři členové jsou voleni na společný návrh všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh člena představenstva Investiční společnosti. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění 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 300 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 25 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu preferováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

## 13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a.s.	498	0,2 %
Běžné účty	kreditní	Oberbank AG pobočka Česká republika	-1	0,0 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>498</b>	<b>0,2 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	360 real facilities s.r.o.	73 243	33,0 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>73 243</b>	<b>33,0 %</b>
Pozemky	tržní	-	62 994	28,4 %
Budovy, haly stavby	tržní	-	81 496	36,7 %
Movité věci	Tržní	-	650	0,3 %
<b>Nemovitosti a movité věci</b>		<b>Celkem</b>	<b>145 140</b>	<b>65,4 %</b>
Ostatní pohledávky	kreditní	-	3 025	1,4 %
<b>Celkový součet</b>			<b>221 906</b>	<b>100,0 %</b>

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

## 13.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

### 13.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

**Analýza citlivosti**

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny nemovitostí	144 490 * 15 %	21 674	0
úrokové riziko úvěrů	73 243 * 1 %	732	0

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

### 13.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči bankám	9,61 %	997	23 919	48 085	73 001
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	11 796	0	11 796
Ostatní pasiva	0	1 970	0	0	1 970
Rezervy	0	162	0	0	162
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>-</b>	<b>3 129</b>	<b>35 715</b>	<b>48 085</b>	<b>86 929</b>

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

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

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

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

Obecně u investic do nemovitostí hrozí riziko poklesu jejich hodnoty v důsledku existence zástavních nebo jiných práv třetích osob. Dále hrozí také riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Fond do svého majetku nemovitosti 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.

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

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

### 13.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem 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 společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

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

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 100 % hodnoty aktiv Fondu.

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.



## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

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	73 243	0	498	3 025	76 766
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>73 243</b>	<b>0</b>	<b>498</b>	<b>3 025</b>	<b>76 766</b>

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

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

**13.3.7. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	498	0	498
Pohledávky za nebankovními subjekty	73 243	0	73 243
Nemovitosti a movité věci	145 140	0	145 140
Ostatní aktiva	3 025	0	3 025
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>221 906</b>	<b>0</b>	<b>221 906</b>

**Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)**

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči bankám	73 001	0	73 001
Závazky vůči nebankovním subjektům	11 796	0	11 796
Ostatní pasiva	1 970	0	1 970
Rezervy	162	0	162
Vlastní kapitál	100	0	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	134 877	0	134 877
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>221 906</b>	<b>0</b>	<b>221 906</b>

Expozice Fondu na měnové riziko není významná.

### 13.3.8. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

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

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

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

### 13.3.9. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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 expozici vůči nemovitostnímu sektoru. Fond má také významnou úvěrovou expozici vůči společnosti 360 real facilities s.r.o. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond svoje investice zejména v České republice.

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

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





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

Fond čelí 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.

**13.3.12. 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.

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

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

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

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Fondu, 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 zamýšlené investice.

**13.3.15. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo 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, konfirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

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

**13.3.16. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

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

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

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

**13.3.18. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

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

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

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

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

**13.3.21. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem žádného soudního sporu.





### 13.3.24. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny 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 Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba;
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

## 14. Reálná hodnota

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

podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Všechna zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakuující 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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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

### Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

## 14.1. 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

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech

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

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

**Rok 2022**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	498	498
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	73 243	73 243
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	145 140	145 140
Ostatní aktiva	0	0	3 025	3 025
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>221 906</b>	<b>221 906</b>
<b>Závazky</b>				
Závazky vůči bankám	0	0	73 001	73 001
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	11 796	11 796
Ostatní pasiva	0	0	1 970	1 970
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86 767</b>	<b>86 767</b>

**Rok 2021**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	63 873	63 873
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	39 272	39 272
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1	1
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>103 146</b>	<b>103 146</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	706	706
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>706</b>	<b>706</b>

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

V průběhu let 2021 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům.

## 14.2. 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 nejspřávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami v CZK	498	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty v CZK	73 243	DCF Model	ARAD
Dlouhodobý hmotný majetek	145 140	Nemovitostní tržní data	Tržní data
Ostatní aktiva	3 025	DCF Model	Pribor
<b>Závazky</b>			
Závazky vůči bankám	73 001	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Závazky vůči nebankovním subjektům	11 796	DCF Model	ARAD
Ostatní pasiva v CZK	780	DCF Model	Pribor



## Rok 2021

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami v CZK	63 873	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty v CZK	26 194	DCF Model	ARAD
Pohledávky za nebankovními subjekty v EUR	13 078	DCF Model	ECB Data Warehouse
Účasti s rozhodujícím vlivem	1	Nákladový způsobem	Finanční výkazy
<b>Závazky</b>			
Ostatní pasiva v CZK	706	DCF Model	Pribor

### 14.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

#### 14.3.1. Ocenění obchodních podílů a akcií

##### nákladovým způsobem

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

#### 14.3.2. Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek

##### výnosovým způsobem

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

#### 14.3.3. 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.

**14.3.4. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot**

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	63 873	- 77	0	190 014	0	0	253 389	0	498
Pohledávky za nebankovními subjekty	39 272	- 149	0	142 594	0	0	108 474	0	73 243
Účasti s rozhodujícím vlivem	1	11	0	0	-12	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	14 985	130 155	0	0	0	0	145 140
Ostatní aktiva	0	0	0	122 839	0	0	119 814		3 025
<b>Celkem aktiva</b>	<b>103 146</b>	<b>- 215</b>	<b>14 985</b>	<b>585 679</b>	<b>- 12</b>	<b>0</b>	<b>481 677</b>	<b>0</b>	<b>221 906</b>
<b>Závazky</b>									
Závazky vůči bankám	0	0	0	74 131	0	0	1 130	0	73 001
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	-458	0	44 654	0	0	32 400		11 796
Ostatní pasiva	706	0	0	154 694	0	12 006	141 424	0	1 970
<b>Celkem závazky</b>	<b>706</b>	<b>-458</b>	<b>0</b>	<b>273 479</b>	<b>0</b>	<b>12 006</b>	<b>174 954</b>	<b>0</b>	<b>86 767</b>



Rok 2021

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.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	608	297	0	103 747	0	0	40 779	0	63 873
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	- 475	0	40 507	0	0	760	0	39 272
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	1	0	0	0	0	1
<b>Celkem aktiva</b>	<b>608</b>	<b>- 178</b>	<b>0</b>	<b>144 255</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 539</b>	<b>0</b>	<b>103 146</b>
<b>Závazky</b>									
Ostatní pasiva	151	3	0	105 951	0	102 000	3 399	0	706
<b>Celkem závazky</b>	<b>151</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>105 951</b>	<b>0</b>	<b>102 000</b>	<b>3 399</b>	<b>0</b>	<b>706</b>

## 15. Transakce se spřízněnými osobami

Účetní jednotka ve sledovaném období neneviduje transakce se spřízněnými osobami.

### 15.1. Osoby ovládající

Jméno ovládající osoby:	Rattaj Igor
Bytem:	Demänovská dolina 166, 031 01 Liptovský Mikuláš, Slovenská republika
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl



## 16. Významné události po datu účetní závěrky

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

Sestaveno dne: 9.5.2023



Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M.

zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.





Příloha č. 3 – 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:	City Logistic Property Fund SICAV a.s.
IČO:	094 00 117
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

## 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:	Rattaj Igor
Dat. nar.:	2. 1. 1971
Bytem:	Demänovská Dolina 166, PSČ: 031 01, Slovenská republika
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

## Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Jméno / Název	HOBACOR, a.s.
Dat. nar.: / IČO	06233287
Bytem: / Sídlo	Průmyslová 1472/11, Hostivař, 102 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby

Jméno / Název	DEVEREAL a.s.
Dat. nar.: / IČO	05038553
Bytem: / Sídlo	Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby

Jméno / Název	Clapix s.r.o.
Dat. nar.: / IČO	27499570
Bytem: / Sídlo	Průmyslová 1472/11, Hostivař, 102 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 75% podílu ve vlastnictví společnosti DEVEREAL a.s.

Jméno / Název	360 real facilities s.r.o.
Dat. nar.: / IČO	05631661
Bytem: / Sídlo	Průmyslová 1472/11, Hostivař, 102 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 58% podílu ve vlastnictví společnosti DEVEREAL a.s.

Jméno / Název	PAVING SYSTEM a.s.
Dat. nar.: / IČO	07301987
Bytem: / Sídlo	Průmyslová 1472/11, Hostivař, 102 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví společnosti HOBACOR, a.s.

Jméno / Název	CLP Finance s. r. o.
Dat. nar.: / IČO	10982922
Bytem: / Sídlo	Průmyslová 1472/11, Hostivař, 102 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví společnosti DEVEREAL a.s.

Jméno / Název	Galaxo a.s.
Dat. nar.: / IČO	10982922
Bytem: / Sídlo	Průmyslová 1472/11, Hostivař, 102 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví společnosti DEVEREAL a.s.

Jméno / Název	MIG REAL s.r.o.
Dat. nar.: / IČO	36789933
Bytem: / Sídlo	ul. 29. augusta 5 Bratislava 811 08, Slovensko
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví společnosti DEVEREAL a.s.

Jméno / Název	T Fuel Co., s. r. o.
Dat. nar.: / IČO	50 014 609
Bytem: / Sídlo	Dvořákovo nábřeží 8 Bratislava 811 02
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví společnosti DEVEREAL a.s.

Jméno / Název	C4U, s.r.o.
Dat. nar.: / IČO	36 749 648
Bytem: / Sídlo	Matúšova 4387/19 Bratislava 811 04
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví společnosti HOBACOR a.s.

Jméno / Název	RHK REAL s.r.o.
Dat. nar.: / IČO	35 790 083
Bytem: / Sídlo	ulica 29. augusta 5 Bratislava 811 08
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím podílu ve vlastnictví společnosti MIG REAL s.r.o..

Jméno / Název	EU GEN s.r.o.
Dat. nar.: / IČO	44 809 654
Bytem: / Sídlo	Pribinova 25 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu ovládané osoby



Jméno / Název	RCBT, s. r. o.
Dat. nar.: / IČO	35 936 533
Bytem: / Sídlo	29. augusta 5 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby

c) Způsob a prostředky ovládaní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady.

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
CLP Finance s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	23.5.2022	příplatek	n/a
360 real facilities s.r.o.	Smlouva o správě, přechodu nájemních vztahů a nájmu prostoru sloužícího k podnikání	1.6.2022	n/a	n/a
Igor Rattaj	Smlouva o úvěru č.5206012351	1.6.2022	úrok	úvěr
Igor Rattaj	Smlouva o započtení	30.6.2022	započtení	započtení
360 real facilities s.r.o.	Dodatek č.1 k Smlouvě o správě, přechodu nájemních vztahů a nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 1.6.2022	1.8.2022	n/a	n/a
Igor Rattaj	Dodatek č.1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.6.2022	1.8.2022	úrok	úvěr
DEVEREAL a.s.	Smlouva o převodu podílu	14.10.2022	n/a	n/a
360 real facilities s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2211032351	3.11.2022	úvěr	úrok
360 real facilities s.r.o.	Smlouva o spolupráci	12.12.2022	n/a	n/a
360 real facilities s.r.o.	Smlouva o zprostředkování	12.12.2022	n/a	n/a
360 real facilities s.r.o.	Dohoda o variabilním nájemném za rok 2022	31.12.2022	n/a	n/a

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Igor Rattaj	Smlouva o úvěru č.5105132351	13.5.2021	úrok	úvěr
Igor Rattaj	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	30.6.2021	n/a	příplatek
Igor Rattaj	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30.6.2021	započtení	započtení
Igor Rattaj	Smlouva o úvěru č.5107272351	27.7.2021	úrok	úvěr
Igor Rattaj	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31.12.2021	započtení	započtení
CLP Finance s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	23.5.2022	příplatek	n/a
360 real facilities s.r.o.	Smlouva o správě, přechodu nájemních vztahů a nájmu prostoru sloužícího k podnikání	1.6.2022	n/a	n/a
Igor Rattaj	Smlouva o úvěru č.5206012351	1.6.2022	úrok	úvěr
Igor Rattaj	Smlouva o započtení	30.6.2022	započtení	započtení
360 real facilities s.r.o.	Dodatek č.1 k Smlouvě o správě, přechodu nájemních vztahů a nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 1.6.2022	1.8.2022	n/a	n/a
Igor Rattaj	Dodatek č.1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.6.2022	1.8.2022	úrok	úvěr
DEVEREAL a.s.	Smlouva o převodu podílu	14.10.2022	n/a	n/a
360 real facilities s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2211032351	3.11.2022	úvěr	úrok
360 real facilities s.r.o.	Smlouva o spolupráci	12.12.2022	n/a	n/a
360 real facilities s.r.o.	Smlouva o zprostředkování	12.12.2022	n/a	n/a
360 real facilities s.r.o.	Dohoda o variabilním nájemném za rok 2022	31.12.2022	n/a	n/a

f) 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 nebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů nebo 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. Martin Duch, LL.M. et LL.M.

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

Dne: 31.3.2023

Podpis: .....



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





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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Pohledávky z poskytnutých úvěrů	73 000	73 243
Dlouhodobý hmotný majetek	130 154	145 140
Ostatní aktiva	3 025	3 025

