



# Výroční zpráva fondu

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

## Obsah

Použité zkratky .....	4
1. Základní údaje o Fondu .....	6
a) Základní kapitál Fondu .....	6
b) Údaje o cenných papírech .....	6
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období .....	8
a) Přehled investiční činnosti .....	8
b) Finanční přehled .....	9
c) Přehled portfolia .....	9
d) Přehled výsledků Fondu .....	10
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů .....	10
f) Zdroje kapitálu .....	11
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) .....	12
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné .....	13
3. Textová část Výroční zprávy .....	16
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) .....	16
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	16
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	18
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .....	18
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	18
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	18
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) .....	18
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) .....	18
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) .....	19
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) .....	19
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) .....	19
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) .....	19
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) .....	20
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) .....	20
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) .....	20
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) .....	20
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) .....	21
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) .....	21
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	22
5.	Přílohy .....	23
6.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
7.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
8.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
9.	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	

## 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	RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 05870160, se sídlem Hvězdova 1716/2b Praha 140 00
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <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. 2023 do 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu 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	RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO	05870160
LEI	315700SMJGY1SZ791Y61
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22273
Vznik Fondu	1. 3. 2017
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	81 572 344 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: 81 472 344 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	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

## Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Avant IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043338
Počet akcií ke konci Účetního období	16 198 213 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	7 194 908 ks v objemu 9 313 tis. Kč

## Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Avant IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044708
Počet akcií ke konci Účetního období	7.321.856 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

## Prémiové investiční akcie („PRIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Avant IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043320
Počet akcií ke konci Účetního období	11 896 897 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	15 443 603 ks v objemu 20 471 tis. Kč

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

### a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 11 188 tis. Kč před zdaněním zejména z důvodu pozitivního dopadu přecenění majetkové účasti v Zdiby Logistic Centre a.s.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, majetkových účastí v nemovitostních společnostech a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie.

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

Z hlediska investic se Fond zaměřil na správu jediné majetkové účasti v portfoliu Fondu.

V průběhu Účetního období nedošlo ke vstupu žádného nového investora do Fondu.

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

Dne 30.4.2022 nabylo účinnosti rozhodnutí ČNB o odebrání bankovní licence Sberbank CZ, a.s. Tímto aktem mohla být postižena i majetková účast Fondu, společnost Zdiby Logistic Centre a.s., neboť u výše uvedené banky měla sjednaný úvěr. V průběhu roku se podařilo úspěšně vyřešit veškeré problémy související s odebráním bankovní licence Sberbank CZ, a.s. a v únoru 2023 došlo k refinancování úvěru ve spolupráci s TRINITY BANK a.s. Ke dni 10.5.2022 byly s okamžitou platností vypovězena Distribuční smlouva uzavřená mezi Sberbank CZ, a.s. a Fondem.

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	80 316	-
Krátkodobá aktiva	1 467	100
<b>Aktiva celkem</b>	<b>81 783</b>	<b>100</b>

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	81 472	100
Dlouhodobé závazky	-	0
Krátkodobé závazky	311	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>81 783</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	71 376	81 883	100 %	+14,60 %
Peněžní prostředky	825	1 483	1,81 %	+79,76 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	11 745	9 136	11,16 %	-22,21 %
Majetkové účasti	58 806	71 180	86,93 %	+21,04 %
Ostatní aktiva	0	83	0,10 %	n/a
Náklady a příjmy příštích období	0	1	0 %	n/a

**Komentář k přehledu portfolia**

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

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

## d) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Běžné výnosy (inkasa úroků)	391	-
Zisk nebo ztráta z finančních operací	12 374	-
<b>Výnosy celkem</b>	<b>12 765</b>	<b>-</b>
Náklady na poplatky a provize	-9	-
Správní náklady	-1 567	-
Ostatní provozní náklady	-1	-
<b>Náklady celkem</b>	<b>-1 577</b>	<b>-</b>
Čistá změna hodnoty portfolia	11 188	-

## Komentář k přehledu výsledků

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

## e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

## Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	70 684 tis. Kč	81 472 tis. Kč	15,26 %
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	100 %	99 %	1 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	101 %	100 %	1 %
Nové investice (úpis)	0 Kč	0 Kč	0
Ukončené investice (odkupy)	0 Kč	22 539 tis. Kč	n/a
Čistý zisk nebo ztráta	-8 221 tis. Kč	11 188 tis. Kč	236,09 %
Hodnota prioritní investiční akcie	1,2515 Kč	1,3228 Kč	5,70 %
Hodnota prémiové investiční akcie	1,2725 Kč	1,3503 Kč	6,11 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie	0,9035 Kč	6,0066 Kč	567,81 %

## Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu je z 44,5 % přiřazeno

investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, ze 4,4 % investorům investujícím do investičních akcií A a z 51,1 % investorům investujícím do investičních akcií B. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

#### f) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	81 472	100

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	311	100

#### Komentář ke zdrojům financování

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

#### Vysvětlení a rozbor peněžních toků

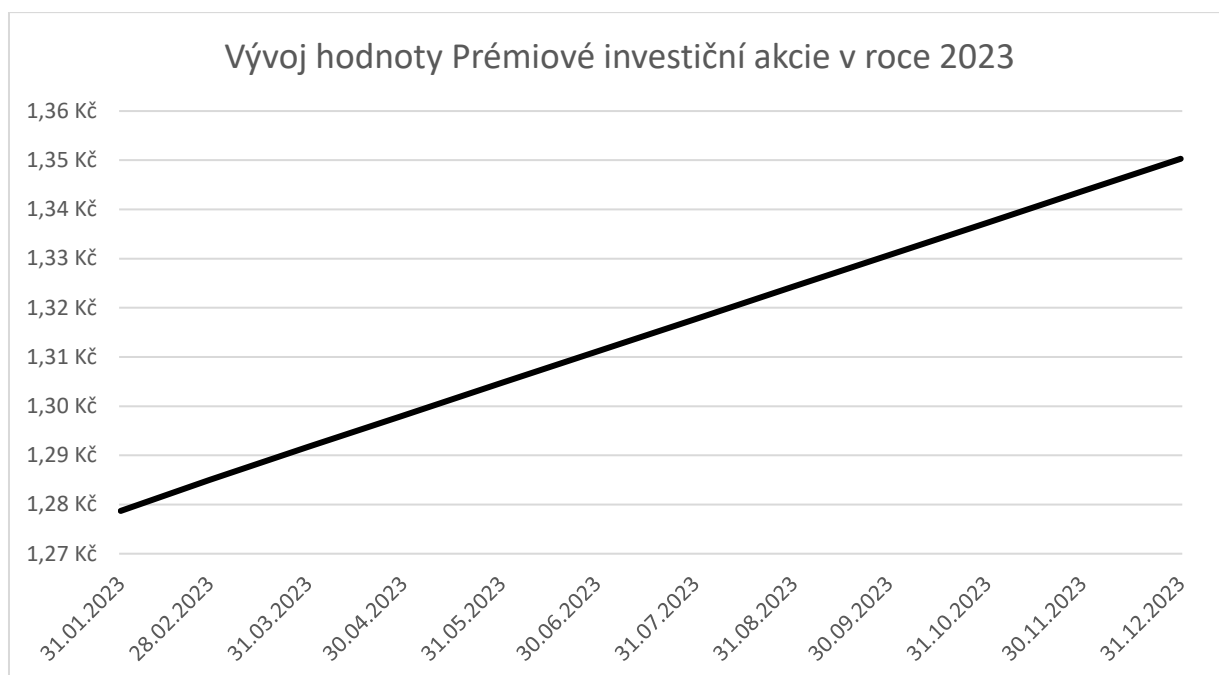
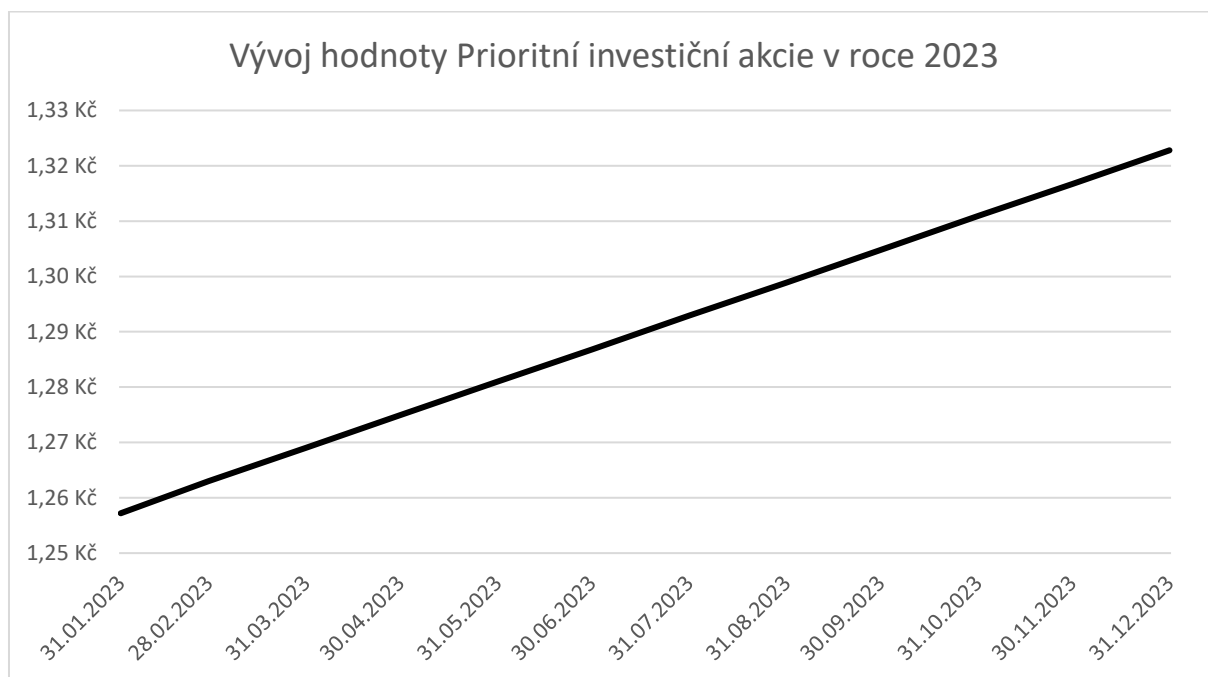
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

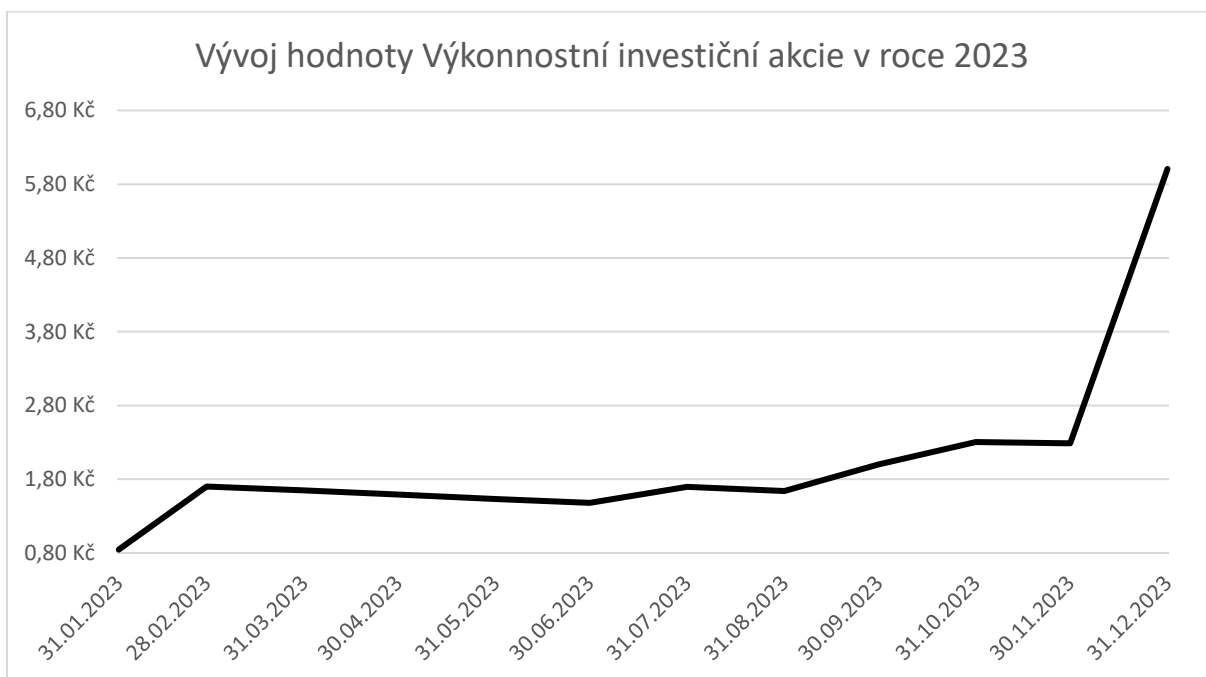
Ostatní pohledávky jsou tvořeny pohledávkami za ručením za úvěry dceřiných společností Fondu vůči třetím osobám. Odměna činí 2 % z hodnoty nesplacené jistiny.

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

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

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





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

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

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

#### 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. 60 dní po skončení šesti měsíců od konce kalendářního měsíce, ve kterém AVANT IS obdržela žádost o odkup.

#### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, majetkových účastí v nemovitostních společnostech a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie.

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

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

## Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu, a to v momentě jejich splatnosti.

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

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

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

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

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

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

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

## Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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.

## Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, které je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německo) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory – vysokou inflací a slabou ekonomickou situací.

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly, a i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním 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. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a na v předchozím desetiletí nevídané úrovně a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.
- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

### Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj iminentní význam a vliv. Za cca 2 roky od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2023/2024. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

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

V souvislosti s okupací části 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.

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

### 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 nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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

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

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost drží se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí omezující chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inlace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů – mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila



nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.

- o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dojde k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
  - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
    - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
    - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
    - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
  - Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
    - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období dozívající recese.
    - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování
    - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

### Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- pomalejší než čekaný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;

- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

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. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

**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	Mgr. Filip Trpák
Další identifikační údaje	datum narození: 15. 9. 1991 bytem: Petřská 1426/1, 110 00 Praha 1
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1.1.2023 – 28.02.2023
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	
Magisterský titul získal na Vysoké škole CEVRO Institut, z.ú., v oboru Obchodně právní vztahy. Před příchodem do AVANT IS působil na obchodní pozici v investiční společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. zaměřující se na správu fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil v dalších finančních institucích.	

Jméno a příjmení	Ing. Pavel Veselý
Další identifikační údaje	datum narození: 10. 10. 1960 bytem: Pod Vlkem 121/19, Praha 155 00
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1.3.2023 – 31.12.2023
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	
Před příchodem do AVANT IS pracoval jako člen představenstva na obdobné pozici v investiční společnosti CODYA investiční společnost, a.s. zaměřující se na správu fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil na pozici člena představenstva a CFO ve společnostech ČP INVEST IS a PPF IS.	

- 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	Veverí 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	790 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	436 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	14 tis. Kč
Úplata za zprostředkování	177 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	119 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Znalecké posudky	9 tis. Kč
Právní a notářské služby	4 tis. Kč
Daňové poradenství	15 tis. Kč
Ostatní správní náklady	3 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 nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

- 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	611 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 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 zamezení střetu zájmů.

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	78 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	533 Kč
Počet příjemců	78,8

#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků Fondu a postavení Fondu, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 30. 4. 2024

Podpis:



## 5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora



# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2023**

**RSBC Českomoravský nemovitostní fond  
SICAV, a.s.**

**Praha, duben 2024**

### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 22273
IČO:	058 70 160
Statutární orgán:	AVANT investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Pavel Hoffman, zmocněný zástupce
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. leden 2023 až 31. prosinec 2023
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

### Údaje o auditorské společnosti

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

## **Zpráva nezávislého auditora akcionářům investičního fondu**

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále také „účetní jednotka“ či „investiční fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty, podrozvahových položek, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv investičního fondu RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s. k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

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

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

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

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

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

## **Odpovědnost vedení účetní jednotky a dozorčí rady za účetní závěrku**

Vedení účetní jednotky 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 vedení účetní jednotky povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy vedení účetní jednotky plánuje její zrušení nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 30. dubna 2024



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and curves.

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

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



# Účetní závěrka Fondu

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Obsah

ROZVAHA .....	- 3 -
PODROZVAHA .....	- 4 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY .....	- 5 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....	- 6 -
1. Obecné informace .....	- 6 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	- 7 -
3. Důležité účetní metody .....	- 8 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu .....	- 8 -
3.2. Finanční aktiva .....	- 8 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva .....	- 9 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva .....	- 9 -
3.3. Finanční závazky .....	- 10 -
3.4. Peněžní prostředky .....	- 10 -
3.5. Způsoby oceňování .....	- 10 -
3.6. Vzájemná zúčtování .....	- 10 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů .....	- 11 -
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy .....	- 11 -
3.7.2. Výnosy z dividend .....	- 11 -
3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí .....	- 11 -
3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále .....	- 11 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách .....	- 11 -
3.9. Daň z příjmů .....	- 11 -
3.10. Tvorba rezerv .....	- 12 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky .....	- 12 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem .....	- 13 -
4. Regulační požadavky .....	- 14 -
5. Změny účetních metod .....	- 14 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál .....	- 14 -
7. Významné položky v rozvaze .....	- 15 -
7.1. Finanční nástroje .....	- 15 -
7.2. Pohledávky za bankami .....	- 15 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty .....	- 16 -
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem .....	- 16 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem .....	- 17 -
7.5. Ostatní aktiva .....	- 17 -
7.6. Náklady a příjmy příštích období .....	- 17 -
7.7. Ostatní pasiva .....	- 17 -
7.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv .....	- 18 -
7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií .....	- 18 -
7.8.1. Obdoba kapitálových fondů .....	- 18 -
7.8.2. Obdoba oceňovacích rozdílů .....	- 19 -
7.8.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období .....	- 19 -
7.9. Základní kapitál .....	- 19 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty .....	- 20 -
8.1. Finanční nástroje .....	- 20 -
8.2. Čistý úrokový výnos .....	- 20 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize .....	- 20 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	- 21 -
8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy .....	- 21 -
8.6. Správní náklady .....	- 21 -
8.7. Splatná daň z příjmů .....	- 22 -
8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka .....	- 22 -
9. Výnosy podle geografického členění .....	- 22 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky .....	- 22 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů .....	- 23 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....	- 24 -
12.1. Řízení rizik .....	- 24 -



12.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč .....	- 25 -
12.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu .....	- 25 -
12.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	- 25 -
12.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 26 -
12.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 26 -
12.3.4.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 26 -
12.3.5.	Riziko selhání nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) ..	- 27 -
12.3.6.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 27 -
12.3.7.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 28 -
12.3.8.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 28 -
12.3.9.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 28 -
12.3.10.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 28 -
12.3.11.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 28 -
12.3.12.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 29 -
12.3.13.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 29 -
12.3.14.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 29 -
12.3.15.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 29 -
12.3.16.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)-	- 29 -
12.3.17.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 29 -
12.3.18.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 30 -
12.3.19.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 30 -
12.3.20.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 30 -
12.3.21.	Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 30 -
12.3.22.	Ostatní identifikovaná rizika: .....	- 30 -
<b>13.</b>	<b>Reálná hodnota .....</b>	<b>- 32 -</b>
13.1.	Hierarchie reálných hodnot .....	- 33 -
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny .....	- 34 -
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 .....	- 35 -
13.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií .....	- 35 -
13.3.2.	Ocenění poskytnutých úvěrů .....	- 35 -
13.3.3.	Ocenění přijatých úvěrů .....	- 35 -
13.3.4.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot .....	- 36 -
<b>14.</b>	<b>Transakce se spřízněnými osobami.....</b>	<b>- 37 -</b>
14.1.	Osoby ovládané .....	- 37 -
14.2.	Osoby ovládající.....	- 37 -
<b>15.</b>	<b>Významné události po datu účetní závěrky .....</b>	<b>- 38 -</b>

# ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

SICAV bez podfondů, s rozdělením na investiční a neinvestiční, varianta IA závazek

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Korekce	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			brutto		netto	rozhodného období	rozhodného období	rozhodného období
			INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	sum	<b>81 783</b>		<b>81 783</b>	<b>100</b>	<b>81 883</b>	<b>71 376</b>
<b>3</b>	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	A_03	1 383		1 383	100	1 483	825
	v tom: a) splatné na požádání	A_03a	1 383		1 383	100	1 483	825
<b>4</b>	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	A_04	9 136		9 136		9 136	11 745
	b) ostatní pohledávky	A_04b	9 136		9 136		9 136	11 745
<b>8</b>	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	A_08	71 180		71 180		71 180	58 806
<b>11</b>	Ostatní aktiva	A_11	83		83		83	
<b>13</b>	Náklady a příjmy příštích období	A_13	1		1		1	

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	sum	<b>81 783</b>	<b>100</b>	<b>81 883</b>	<b>71 376</b>
<b>4</b>	Ostatní pasiva	P_04	311		311	592
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	sum	311		311	592
<b>8</b>	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	P_08	70 284		70 284	78 905
	d) obdoba kapitálových fondů	P_08d	62 966		62 966	63 450
	e) obdoba oceňovacích rozdílů	P_08e	83		83	
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	P_08f	7 235		7 235	15 455
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	sum	70 284		70 284	78 905
<b>9</b>	Základní kapitál (Σ)	P_09		100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	P_09a		100	100	100
<b>16</b>	Zisk nebo ztráta za účetní období	sum	11 188		11 188	-8 221
	v tom: a) přírůstek závazků		11 188		11 188	-8 221
<b>17</b>	Vlastní kapitál	sum		100	100	100
<b>18</b>	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	sum	81 472		81 472	70 684


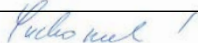
Sestaveno dne:	30.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	<i>Sucho melová</i> Sucho melová Olga		<i>H.P.F.</i>

## PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	U_08	81 883	71 376

Sestaveno dne:	30.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Suchomelová Olga		


## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

SICAV bez podfondů, s rozdělením na investiční a neinvestiční, varianta IA závazek

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období	
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (E)	VZZ_01	391		391	393
5	Náklady na poplatky a provize	VZZ_05	9		9	10
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	VZZ_06	12 374		12 374	-6 634
8	Ostatní provozní náklady	VZZ_08	1		1	
9	Správní náklady (Z)	VZZ_09	1 567		1 567	1 970
	b) ostatní správní náklady	VZZ_09b	1 567		1 567	1 970
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	sum	11 188		11 188	-8 221
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	sum	11 188		11 188	-8 221

Sestaveno dne:	30.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Suchoňová Olga		

## PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### 1. Obecné informace

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

Název Fondu: RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.

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

Den zápisu do obchodní rejstříku: 01.03.2017

IČO: 058 70 160

DIČ: CZ05870160

Právní forma: akciová společnost

Zapsána do obchodního rejstříku: vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 22273

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

Fond byl dne 07.02.2017 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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 ve formě přímých či nepřímých investic do Nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových Nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, Účasti v Nemovitostních společnostech a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dle č. 8 Statutu e reinvestována.

#### Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 13.03.2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 10.03.2017 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 2023 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.

**Statutární ředitel a členové správní rady/Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2023:**

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 01.01.2021
Při výkonu funkce zastupuje	Pavel Hoffman	od 03.09.2021
Dozorčí rada:		
Člen dozorčí rady	Radmila Kuzicová	od 08.12.2023

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Člen dozorčí rady	Tomáš Murtinger	vymazáno 08.12.2023
	Radmila Kuzicová	zapsáno 08.12.2023

## 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 akruálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP 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.

Fond je dceřinou společností skupiny RSBC Real Estate a.s. a příložená účetní závěrka je připravená jako samostatná.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2023, za účetní období od 01.01.2023 do 31.12.2023 (dále též „účetní období“).

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

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

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

### 3. Důležité účetní metody

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

#### 3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

##### Finanční aktiva

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

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

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

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

##### Finanční závazky

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

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

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

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

#### 3.2. Finanční aktiva

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

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

### 3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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.

### 3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

Za účasti s rozhodujícím vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má 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 „Akcíe, 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 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 vykázáno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.



### 3.3. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy 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. Následné změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

### 3.4. Peněžní prostředky

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

### 3.5. Způsoby oceňování

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

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

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

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.

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

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

### 3.6. Vzájemná zúčtování

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

### 3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

#### 3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

#### 3.7.2. Výnosy 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“.

#### 3.7.3. 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.

#### 3.7.4. 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.

### 3.8. Zachycení operací v cizích měnách

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

### 3.9. Daň z příjmů

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

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

vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

### 3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

### 3.11. 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. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

### 3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie, prioritní investiční akcie, prémiové investiční akcie a výkonnostní 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 z ostatního jmění tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti (dividenda), schváleného valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, pokud zákon nestanoví jinak, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy,
- pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře dle § 365 ZOK, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací,
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 283 odst. 2 ZISIF,
- předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jinému Akcionáře za podmínek § 160 ZISIF,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

#### Investiční akcie

Fond vydává 3 druhy investičních akcií – prioritní investiční akcie (PIA), prémiové investiční akcie (PRIA) a výkonnostní investiční akcie (VIA). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008043338, investičním akciím PRIA byl přidělen ISIN: CZ0008043320 a investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008044708

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie,
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem,
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem,
- právo účastnit se valné hromady Fondu,
- právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat,

- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu,
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF,
- právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z Investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

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 vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v 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 03.01.2020.

## 5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke 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 nebo 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	1 483	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	9 136	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	71 180	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81 799</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva	0	0	0	125	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	81 472	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81 597</b>	<b>0</b>

### 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2023	2022
Zůstatky na běžných účtech	1 483	825
- Investiční část Fondu	1 383	725
- Neinvestiční část Fondu	100	100
<b>Celkem</b>	<b>1 483</b>	<b>825</b>

Fond k 31.12.2023 evidoval zůstatky na bankovních účtech ve výši 1 483 tis. Kč (2022: 825 tis. Kč).

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu ve výši 1 383 tis. Kč (2022: 725 tis. Kč) a k neinvestiční části jmění Fondu ve výši 100 tis. Kč (2022: 100 tis. Kč).

### 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2023	2022
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	9 136	11 745
Splatné od 1 roku do 5 let	9 136	11 745
<b>Celkem</b>	<b>9 136</b>	<b>11 745</b>

Ve sledovaném období Fond eviduje poskytnutý úvěr s jistinou 9 126 tis. Kč a úroky 10 tis. Kč. V minulém období Fond evidoval poskytnutý úvěr s jistinou ve výši 10 700 tis. Kč a úroky ve výši 1 045 tis. Kč.

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí 9 136 tis. Kč (rok 2022: 11 745 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. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
03.09.2018	Zdiby Logistic Centre, a.s.	100	42 015	29 165	71 180

K 31. 12. 2022

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
03.09.2018	Zdiby Logistic Centre, a.s.	100	42 015	16 791	58 806

Fond eviduje ve sledovaném účetním období účast s rozhodujícím vlivem ve společnosti Zdiby Logistic Centre, a.s. Výše investice je ve výši 71 180 tis. Kč, v minulém období byla ve výši 58 806 tis. Kč.

Fond nemá povinnost konsolidace, jelikož spolu se společnostmi, které má jako účasti s rozhodujícím vlivem nepřekračuje velikostní kritéria a tvoří malou skupinu účetních jednotek.

Účasti s rozhodujícím 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. 2022	65 440	0
Zisk/ztráta z přecenění	- 6 634	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	58 806	0
Zisk/ztráta z přecenění	12 374	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>71 180</b>	<b>0</b>

#### 7.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	2023	2022
Ostatní	83	0
<b>Celkem</b>	<b>83</b>	<b>0</b>

Fond vykazuje ve sledovaném období v položce ostatní aktiva dohadnou položku na nevyemitované akcie ve výši 83 tis. Kč.

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

#### 7.6. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2023	2022
Náklady příštích období	1	0
<b>Celkem</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Fond eviduje ve sledovaném účetním období pojistné odpovědnosti manažerů na období leden až srpen roku 2024 ve výši 1 tis. Kč.

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

#### 7.7. Ostatní pasiva

tis. Kč	2023	2022
Závazky vůči dodavatelům	125	145
Dohadné položky pasivní	186	447
<b>Celkem</b>	<b>311</b>	<b>592</b>

Fond ve sledovaném období evidoval stejně jako v minulém období v dohadných položkách dohady za audit, služby depozitáře, služby za obhospodařování a odměny za zprostředkování.

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



### 7.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2023	2022
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	592	560
Reálná hodnota k 1. 1.	592	560
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	35 724	2 976
Odúčtování finančních závazků z toho:	- 36 005	- 3 008
- Splatná hodnota závazku	- 36 005	- 3 008
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	311	592
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>311</b>	<b>592</b>

## 7.8. 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.

### 7.8.1. 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 62 966 tis. Kč.

Ks	2023	2022
Počet investičních akcií VIA na začátku období	7 321 856	7 321 856
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>7 321 856</b>	<b>7 321 856</b>
Počet investičních akcií PIA na začátku období	23 393 121	23 393 121
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	7 194 908	0
<b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b>	<b>16 198 213</b>	<b>23 393 121</b>
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	27 340 500	27 340 500
Počet vydaných investičních akcií PRIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	15 443 603	0
<b>Počet investičních akcií PRIA na konci období</b>	<b>11 896 897</b>	<b>27 340 500</b>

V průběhu sledovaného období došlo k navýšení příplatku mimo základní kapitál o částku 29 300 tis. Kč.

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

### 7.8.2. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2023	0	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	0	0	0	0	83
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83</b>

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena tvořena dohadnou položkou na nevyemitované akcie ve výši 83 tis. Kč (nevypořádané odkupy investičních akcií).

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

### 7.8.3. 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	2023	2022
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	15 455	9 958
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-8 221	5 497
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>7 235</b>	<b>15 455</b>

Fond v běžném účetním období 2023 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 11 188 tis. Kč, v účetním období 2022 dosáhl záporného výsledku hospodaření ve výši 8 221 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet neuhrazené ztráty z minulých účetních období v plné výši. Výsledek hospodaření účetního období roku 2022 byl v plné výši převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých účetních období v plné výši.

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

## 7.9. Základní kapitál

K 31. 12. 2023 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 1,- Kč.

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

## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<b>Finanční aktiva</b>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	391	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	12 374	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-9	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 756</b>	<b>0</b>
<b>Finanční závazky</b>					
Ostatní provozní náklady	0	0	0	-1	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 755</b>	<b>0</b>

### 8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček	391	393
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>391</b>	<b>393</b>

Fond ve sledovaném období realizoval výnosy z úroků z půjčky ve výši 391 tis. Kč (2022: 393 tis. Kč).

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

### 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2023	2022
Náklady na poplatky a provize	-9	-10
Ostatní	-9	-10
<b>Celkem</b>	<b>-9</b>	<b>-10</b>

Fond ve sledovaném období evidoval náklady na poplatky a provize ve výši 9 tis. Kč (2022: 10 tis. Kč). Jedná se o poplatky za vedení bankovního účtu.

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

## 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2023	2022
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	12 374	-6 634
<b>Celkem</b>	<b>12 374</b>	<b>-6 634</b>

Fond ve sledovaném účetním období eviduje zisk z finančních operací ve výši 12 374 tis. Kč (2022: - 6 634 tis. Kč). Jedná se o oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů.

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>	<b>12 374</b>	<b>0</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	12 374	0
<b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>12 374</b>	<b>0</b>

## 8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2023	2022
Ostatní provozní náklady	1	0
<b>Celkem</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném účetním období eviduje náklady za pojištění odpovědnosti manažerů za období září až prosinec 2023.

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

## 8.6. Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	119	126
- náklady na povinný audit účetní závěrky	119	119
Náklady na daňové poradenství	15	7
Právní a notářské služby	4	130
Odměna za výkon funkce	790	721
Služby depozitáře	436	436
Odměna za zprostředkování	177	496
Znalecké posudky	9	46
Ostatní správní náklady	17	15
<b>Celkem</b>	<b>1 567</b>	<b>1 970</b>

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní správní náklady ve výši 17 tis. Kč (2022: 15 tis. Kč), které se skládají z poplatků depozitáři za úschovu cenných papírů ve výši 14 tis. Kč (2022: 13 tis. Kč), z poplatků LEI ve výši 1 tis. Kč (2022: 2 tis. Kč), ze soudních poplatků ve výši 2 tis. Kč.

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

## 8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	11 188	-8 221
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	12 374	0
Daňově neodčitatelné náklady	9	6 634
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>-1 177</b>	<b>-1 587</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond vykázal za sledované období zisk ve výši 11 188 tis. Kč, který po odečtení výnosů nepodléhajících zdanění a daňově neodčitatelných nákladů vykazuje základ daně v záporné výši – 1 177 tis. Kč. Zálohy na DPP ve sledovaném období hrazeny nebyly.

## 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 nevykazuje k 31.12.2023 odložený daňový závazek ani odloženou daňovou pohledávku.

## 9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

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

tis. Kč	2023	2022
Hodnoty předané k obhospodařování	81 883	71 376
<b>Celkem</b>	<b>81 883</b>	<b>71 376</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.

## 11. 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.

## 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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 členů, přičemž dva členy jsou voleny na společný návrh všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy 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 20 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu preferováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

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

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a.s.	1 483	1,8 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>1 483</b>	<b>1,8 %</b>
Obchodní podíly	tržní	Zdiby Logistic Centre, a.s.	71 180	86,9 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>71 180</b>	<b>86,9 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	Zdiby Logistic Centre, a.s.	9 136	11,2 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>9 136</b>	<b>11,2 %</b>
Náklady a příjmy příštích období	kreditní		1	0,0 %
Ostatní aktiva	Kreditní		83	0,1 %
<b>Celkový součet</b>			<b>81 883</b>	<b>100 %</b>

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

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

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

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

#### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	x * 15 %	10 677	10 677
úrokové riziko úvěrů	x * 15 %	91	91

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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



### 12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Ostatní pasiva	0	125	0	0	125
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125</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.

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

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

### 12.3.4. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;
- peněžních prostředků uložených u bank.

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

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

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95% 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.

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	9 136	0	1 483	0	10 619
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>9 136</b>	<b>0</b>	<b>1 483</b>	<b>0</b>	<b>10 619</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 hodnoceno jako nízké.

#### 12.3.5. Riziko selhání nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností selhání nemovitostních společností, které tvoří součást majetku Fondu. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti v nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje.

#### 12.3.6. 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. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	1 483	1 483
Pohledávky za nebankovními subjekty	9 136	9 136
Účasti s rozhodujícím vlivem	71 180	71 180
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>81 799</b>	<b>81 799</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Ostatní pasiva	125	125
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	81 472	81 472
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>81 597</b>	<b>81 597</b>

Fond není vystaven měnovému riziku.

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

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

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

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

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

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

### 12.3.8. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Fond má významnou expozici (majetkovou a úvěrovou) vůči společnosti Zdiby Logistic Centre, a.s. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Fond realizuje spoje investice výhradně v České republice.

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

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

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

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

### 12.3.11. 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 nebo do majetku společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, tedy například v

důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

### 12.3.12. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

### 12.3.13. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

### 12.3.15. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

### 12.3.17. 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 odst. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

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

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

**12.3.22. 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 držetím 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;

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

- 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.

## 13. Reálná hodnota

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

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

### Finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2023.

### Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	1 483	1 483
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	9 136	9 136
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	71 180	71 180
Ostatní aktiva	0	0	83	83
Náklady a příjmy příštích období	0	0	1	1
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81 883</b>	<b>81 883</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	311	311
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>311</b>	<b>311</b>

### Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	825	825
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	11 745	11 745
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	58 806	58 806
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>71 376</b>	<b>71 376</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	592	592
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>592</b>	<b>592</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 sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům.

## 13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

### Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	1 483	DCF Model	PRIBOR, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty	9 136	DCF Model	PRIBOR, IRS CZ, ARAD
Účasti s rozhodujícím vlivem	71 180	Substanční metoda, výnosová metoda	Finanční výkazy, tržní data, finanční plán
Ostatní aktiva	83	DCF Model	PRIBOR
Náklady a příjmy příštích období	1	DCF Model	PRIBOR
<b>Závazky</b>			
Ostatní pasiva	311	DCF Model	PRIBOR, IRS CZ, ARAD

Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty jsou oceněny na základě metody diskontovaných peněžních toků. Vážený průměr diskontní sazby je 8,3 %.

Majetkové účasti jsou oceněny substanční metodou a výnosovou metodou. Výsledná hodnota ocenění je získána kombinací obou metod. Diskontní sazba v rámci výnosového ocenění byla stanovena na základě WACC na 8,3 %.

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

#### 13.3.1. Ocenění obchodních podílů a akcií

##### výnosovým způsobem

Model ocenění vychází z předpokladu fungování finančního aktiva jako Going Concern. Finanční aktivum realizuje pravidelný výnos, který se dá měřit. Tyto budoucí výnosy jsou dále diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

##### substančním způsobem

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

##### nákladovým způsobem

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

##### likvidační hodnotou

Model oceňuje finanční aktivum, které má většinou zápornou přidanou hodnotu. V tomto případě je třeba stanovit substanční hodnotu, od které je třeba odečíst náklady na likvidaci finančního aktiva.

#### 13.3.2. Ocenění poskytnutých úvěrů

##### výnosovým způsobem

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

#### 13.3.3. Ocenění přijatých úvěrů

##### výnosovým způsobem

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

### 13.3.4. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů k 31.12.2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	825	0	0	34 860	0	0	34 202	0	1 483
Pohledávky za nebankovními subjekty	11 745	0	0	391	0	0	3 000	0	9 136
Účasti s rozhodujícím vlivem	58 806	12 374	0	0	0	0	0	0	71 180
Ostatní aktiva	0	0	0	83	0	0	0	0	83
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	1	0	0	0	0	1
<b>Celkem aktiva</b>	<b>71 376</b>	<b>12 374</b>	<b>0</b>	<b>35 335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 202</b>	<b>0</b>	<b>81 883</b>
<b>Závazky</b>									
Ostatní pasiva	592	0	0	35 724	0	0	36 005	0	311
<b>Celkem závazky</b>	<b>592</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 724</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 005</b>	<b>0</b>	<b>311</b>

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	2 773	0	0	0	0	0	1 948	0	828
Pohledávky za nebankovními subjekty	11 353	0	0	392	0	0	0	0	11 745
Účasti s rozhodujícím vlivem	65 440	-6 634	0	0	0	0	0	0	58 806
<b>Celkem aktiva</b>	<b>79 566</b>	<b>-6 634</b>	<b>0</b>	<b>392</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 948</b>	<b>0</b>	<b>71 376</b>
<b>Závazky</b>									
Ostatní pasiva	560	0	0	3 008	0	0	2 976	0	592
<b>Celkem závazky</b>	<b>560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 976</b>	<b>0</b>	<b>592</b>

## 14. Transakce se spřízněnými osobami

### 14.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	Zdiby Logistic Centre, a.s.
Sídlo:	Vyskočilova 1410/1, Michle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládaní:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor Skladování zboží a manipulace s nákladem Realitní činnost
Výše zapisovaného základního kapitálu:	4 000 000 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	3 187 tis. Kč

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
<b>Aktiva</b>	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	11 745	391	3 000	9 136
naběhlé úroky	1 045	391	1 426	10
<b>Celkem aktiva</b>	<b>11 745</b>	<b>391</b>	<b>3000</b>	<b>9 136</b>

### 14.2. Osoby ovládající

Jméno ovládající osoby:	Mgr. Robert Schönfeld
Bytem:	Betlémské náměstí 351/6, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	Nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti RSBC Real Estate a.s., IČO 040 62 817, se sídlem Vyskočilova 1410/1, Michle, 140 00 Praha 4
Podíl na hlasovacích právech:	100 % nepřímý podíl

## 15. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku Fondu.

Sestaveno dne: 30. 04. 2024



Ing. Pavel Hoffman

zmocněný zástupce jediného člena představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.

8. 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:	RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.
IČO:	05870160
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:	<b>Mgr. Robert Schönfeld</b>
Dat. nar.:	27. 7. 1971
Bytem:	Betlémské náměstí 351/6, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti RSBC Real Estate a.s., IČO: 040 62 817, se sídlem Vyskočilova 1410/1, Michle, 140 00 Praha 4, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

## Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Adventer & fishing s.r.o.	170 92 647	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 11.09.2023 do 29.12.2023	RSBC Sport Fishing a.s.
AEGR pro GmbH	HRB 15971 FL	Spolková republika Německo	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Capital, a. s.
Agent 21 Academy, s.r.o.	035 38 478	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 08.12.2023	RSBC Holding a.s.
Agroprojekt Jihlava, spol. s r.o.	499 74 424	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Bauer Technics Development s.r.o.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
All Done 21, s.r.o.	033 63 813	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 08.12.2023	RSBC Holding a.s.
ALL DONE s.r.o.	277 82 000	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 08.12.2023	RSBC Holding a.s.
Anerela Holdings Ltd	HE 329316	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
AREX d.o.o.	5383510000	Slovenská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Defence s.r.o.
AREX Czech Republic s.r.o.	193 86 583	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 29.05.2023	RSBC Defence s.r.o.
Bainexora Holdings Ltd	HE 329434	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
BAUER Beltech a.s.	291 29 907	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 02.08.2023	RSBC Agro – Tech, a.s.
BAUER TECHNICS Bel- Serviz o.o.o.	192469530	Bělorusko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Bauer Technics Development s.r.o.
Bauer Technics Development s.r.o.	072 47 257	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Agro – Tech, a.s.
Bauer Technics Property s.r.o.	072 47 061	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Agro – Tech, a.s.



Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Bauer Technics s.r.o.	070 49 510	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Agro – Tech, a.s.
Bauer Technics Trade o.o.o.	6732193506	Rusko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BAUER TECHNICS Bel- Serviz o.o.o.
BONLEX s.r.o.	038 93 855	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Financial Services a.s.
BONUS Group a.s.	272 58 092	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONLEX s.r.o.
BONUS PLZEŇreal, spol. s r.o.	280 08 952	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS PRAHA, spol. s r.o.
BONUS PRAHA, spol. s r.o.	261 96 671	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS Group a.s.
ČP Zemědělská s. r. o. v likvidaci	045 21 986	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 23.06.2023	RSBC Česká Půda a.s.
Development & Investment CZ, a.s. v likvidaci	282 13 785	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 28.06.2023	RSBC Holding a.s.
European Music School, s.r.o.	289 97 409	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
General Property Management s.r.o. v likvidaci	282 56 328	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 22.02.2023	RSBC Real Estate a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
GO FISHING s.r.o.	107 02 920	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 16.03.2023	RSBC Sport Fishing a.s.
HC IMMO, s.r.o.	076 92 960	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Činžovní Domy s.r.o.
International School of Music and Fine Arts, s.r.o. – Soukromá základní umělecká škola, s.r.o.	271 92 571	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Investment BONUS, spol. s.r.o.	281 79 803	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS Group a.s.
JV Rybářské potřeby s.r.o.	045 10 402	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Sport Fishing a.s.
KIDS MUSIC SCHOOL, s. r. o.	272 55 425	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		International School of Music and Fine Arts, s.r.o. – Soukromá základní umělecká škola, s.r.o.
Konito Assets Limited	HE344050	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
MAGIC WOLF s.r.o.	037 30 221	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		GO FISHING s.r.o.
Muff HoldCo, s.r.o.	194 45 962	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 28.11.2023 (od 15.06.2023 do 28.11.2023 obchodní firma Residence U Hráze s.r.o.)	RSBC Logistics HoldCo s.r.o.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
MUSIC – DANCE – ART SCHOOL PRAGUE, s.r.o.	247 51 782	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
NB – Invest s.r.o. v likvidaci	269 79 047	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 07.08.2023	BONLEX s.r.o.
NB – Správa nemovitostí s.r.o. v likvidaci	277 14 136	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 28.07.2023	BONLEX s.r.o.
Odcz brno, s.r.o.	255 82 500	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC INVEST s.r.o.
Perfica Ltd	HE 266648	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
PJ EXPEDIS, spol. s r.o.	286 76 521	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Logistics s.r.o.
PKF – Prague Philharmonia, o.p.s.	649 47 602	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
PORTELEMENT a.s.	042 40 413	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Reality BONUS, spol. s r.o.	271 69 910	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS Group a.s.
Reda Real Estate s.r.o.	077 56 992	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
REX FIREARMS d.o.o.	6011055000	Slovenská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 22.05.2023	AREX d.o.o.
Rockbed Česká republika s.r.o.	016 36 979	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Roles Prague s.r.o.	032 01 112	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RS Czech Trust s.r.o.	193 86 117	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 29.05.2023	ovládající osoba
RSBC Advisory s.r.o.	032 02 437	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Agro – Tech, a.s.	044 08 225	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Private Equity a.s.
RSBC Assets I a.s.	173 17 444	Česká republika			
RSBC Assets II a.s.	199 35 650	Česká republika		od 17.11.2023	
RSBC Brumlovka Investments I a.s.	178 39 483	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 21.12.2023	RSBC Consortio s.r.o.
RSBC Brumlovka Investments II a.s.	178 39 904	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 13.03.2023	
RSBC Brumlovka Investments III a.s. (dříve RSBC JV Brumlovka a.s.)	140 45 478	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 10.03.2023	RSBC Brumlovka Investments II a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC Capital, a. s.	056 73 135	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RSBC Consortio s.r.o.	082 70 953	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Czech Unit Trust II, s.r.o.	025 05 983	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Česká Půda a.s.	050 60 613	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 21.12.2023	RSBC INVEST s.r.o.
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.	058 70 160	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Činžovní Domy s.r.o.	030 76 059	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Defence s.r.o.	062 90 191	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC SICAV, a.s.
RSBC Development Financing s.r.o.	255 44 039	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Financial Services a.s.	242 27 404	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RSBC Holding a.s.	016 57 151	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Rockbed Česká republika s.r.o.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC India Ltd	2155768	Hong Kong	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 16.06.2023	RSBC Holding a.s.
RSBC INVEST s.r.o.	077 08 955	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Kvarta s.r.o.	086 62 576	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 13.03.2023	RSBC Brumlovka Investments III a.s.
RSBC Logistics HoldCo s.r.o.	142 59 150	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC WPEH s.r.o.
RSBC Logistics s.r.o.	143 17 052	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Logistics HoldCo s.r.o.
RSBC Management s.r.o.	190 61 358	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 17.02.2023	ovládající osoba
RSBC Marine s.r.o.	176 28 911	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Rockbed Česká republika s.r.o.
RSBC Medical s.r.o.	047 21 438	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 12.12.2023	RSBC Činžovní Domy s.r.o.
RSBC Platinum s.r.o.	107 38 754	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.
RSBC Private Equity a.s.	021 96 352	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC Real Estate a.s.	040 62 817	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC SEE Investicije d.o.o.	8123853000	Slovinsko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Private Equity a.s.
RSBC SICAV, a.s.	172 31 574	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Sport Fishing a.s.	032 19 950	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	030 65 537	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Advisory s.r.o.
RSBC WPEH s.r.o.	140 76 055	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 29.12.2023	RSBC Holding a.s.
Rybářská speciálka, s.r.o.	291 90 690	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Sport Fishing a.s.
Rybářství Schönfeld s.r.o.	093 50 250	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Seidlitz von Schönfeld Family Office a.s.	190 62 915	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 17.02.2023	ovládající osoba
Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.	090 68 546	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 04.12.2023	RSBC Holding a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Schönfeld & Co Wealth and Asset Management, a.s. (dříve RSBC Wealth Management a.s.)	082 48 737	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Capital, a. s.
TOX PT s.r.o. (dříve RSBC Czech Unit Trust X s.r.o.)	034 84 459	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 11.08.2023	RSBC Real Estate a.s.
Uppeso Holdings Ltd	HE 335710	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		PERFICA LIMITED
Vršovické Residence, s.r.o.	178 07 255	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.
WALVIS Logistics s.r.o.	095 47 959	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 29.12.2023	RSBC Holding a.s.
Základní umělecká škola Takt, s.r.o.	141 88 996	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Zdiby Logistic Centre, a.s.	282 28 871	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.
Zdravá ryba, s.r.o.	023 57 313	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Sport Fishing a.s.



**c) Způsob a prostředky ovládnání**

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

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

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

**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
Zdiby Logistic Centre, a.s.	Smlouva o úvěru	12. 03. 2020	Úvěr	Úrok
RSBC Real Estate a.s.	Smlouva o příplatku mimo ZK	1. 12. 2022	Příplatek mimo ZK	Podíl na VK

**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 anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 29. 3. 2024

Podpis:  .....

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Obchodní podíl ve společnosti Zdiby Logistic Centre, a.s.	42 015	71 180
Poskytnutý úvěr společnosti Zdiby Logistic Centre, a.s.	9 136	9 136
Peněžní prostředky na bankovních účtech	1 483	1 483