



# Výroční zpráva fondu

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

## Obsah

Použité zkratky .....	4
<b>1. Základní údaje o Fondu .....</b>	<b>6</b>
a) Základní kapitál Fondu .....	6
b) Údaje o cenných papírech .....	6
<b>2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období .....</b>	<b>8</b>
a) Přehled investiční činnosti .....	8
b) Finanční přehled .....	8
c) Přehled portfolia .....	9
d) Přehled výsledků Fondu .....	9
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů .....	9
f) Zdroje kapitálu .....	10
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....	11
h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) ..	11
i) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	12
j) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	12
<b>3. Textová část Výroční zprávy .....</b>	<b>15</b>
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	15
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	15
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	15
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....	15
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) .....	15
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....	16
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) .....	16
h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP) .....	16
i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	16
j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční	



	situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	16
k)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	16
l)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) .....	17
m)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	17
n)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) .....	17
o)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF).....	18
<b>4.</b>	<b>Prohlášení oprávněných osob Fondu.....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>20</b>
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....	
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období .....	
	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
CODYA IS	CODYA Investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice
ČNB	Česká národní banka
Fond	Fond Českého Bydlení SICAV, a.s., IČO: 068 72 778, se sídlem Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1
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. 2021 do 31. 12. 2021
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů



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

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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



## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.
Sídlo	Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO	068 72 778
LEI	3157001GOCD2SCHLZF78
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 23263
Vznik Fondu	17. 2. 2018
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS (ke konci Účetního období)
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:	149 765 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	76 tis. Kč
(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	149 689 tis. 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



## Růstové investiční akcie (RIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS (ke konci Účetního období)
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043262
Počet akcií ke konci Účetního období	110 391 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	40 104 ks v objemu 46 862 tis. Kč*
Odkoupené	1 920 ks v objemu 2 244 tis. Kč
*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových růstových investičních akcií v objemu 3 842 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.	

## Výkonnostní investiční akcie (VIA)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	5 481 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

## Dividendové investiční akcie (DIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS (ke konci Účetního období)
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043759
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč



## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

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

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

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem, a to zejména do účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem kapitálových zisků, z dividend a z úroků z poskytnutých úvěrů. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičním cílem uvedeným výše dále reinvestována.

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

V průběhu Účetního období Fond pokračoval v investiční činnosti dle statutu Fondu a pořídil 100%-ní podíl ve společnosti FČB 6 s.r.o., IČ: 08534373, se sídlem Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava. Dále Fond pořídil 100%-ní podíl ve společnosti FČB 11 s.r.o., IČ: 10776567, se sídlem Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava. Fond poskytl úvěry do několika společností.

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

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

### 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	137 156	-
Krátkodobá aktiva	16 829	76
<b>Aktiva celkem</b>	<b>153 985</b>	<b>76</b>

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	149 689	76
Dlouhodobé závazky	-	-
Krátkodobé závazky	4 296	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>153 985</b>	<b>76</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	99 515	154 061	100 %	54,81 %
Peněžní prostředky	27 309	16 905	10,97 %	-38,10 %
Majetkové účasti	48 732	70 443	45,72 %	44,55 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	23 474	66 698	43,29 %	184,14 %

## 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
Výnosy z úroků	3 668 tis. Kč	-
Výnosy z vstupních poplatků	392 tis. Kč	-
Správní náklady	1 512 tis. Kč	-
HV po zdanění	14 578 tis. Kč.	-

## Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Fondu byly úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a výnosy z vstupních poplatků.

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	90 492 779 Kč	149 689 074 Kč	65,42 %
Ostatní jmění	76 086 Kč	76 086 Kč	0 %
Hodnota míry pákového efektu Fondu metodu hrubé hodnoty aktiv	80 %	92 %	15 %

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
Hodnota míry pákového efektu Fondu dle standardní závazkové metody	110 %	103 %	-6 %
Čistý zisk	696 701 Kč	14 577 837 Kč	1 992,41 %
Hodnota růstové investiční akcie	1 168,5119 Kč	1 258,7533 Kč	7,72 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie	1 116,2268 Kč	1 958,4085 Kč	75,45 %

#### 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 7,17 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií a z 92,83 % investorům investujícím do růstových investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 500 %.

#### 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	149 689	76

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	4 296	0

#### Komentář ke zdrojům financování

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

#### Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

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



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



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

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

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



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

Po rozvahovém dni došlo u Fondu k úpisu nových růstových investičních akcií v objemu 3 842 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

Dne 1.3.2022 se uskutečnila valná hromada, která přijala následující usnesení:

- s účinností od 28.2.2022 odvolala společnost AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, z funkce individuálního statutárního orgánu Fondu;
- schválila uzavření dohody o ukončení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva Společnosti se společností AVANT investiční společnost a.s.;
- s účinností od 1.3.2022 jmenovala společnost CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, do funkce individuálního statutárního orgánu;
- schválila smlouvu o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu, společnosti CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, jakož i způsob a výši odměňování statutárního orgánu;
- smlouvu o administraci Společnosti společností CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, jakož i způsob a výši odměňování;
- smlouvu o nabízení investic společností CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, jakož i způsob a výši odměňování.

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

#### Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

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

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

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

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

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu investicemi do majetkových účastí v nemovitostních společnostech a poskytováním úvěrů, jakožto aktiv dlouhodobě



zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z dividend a z úroků.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit tržnímu riziku.

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

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem možné dopady mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a možné dopady válečného konfliktu na Ukrajině na českou ekonomiku a potažmo činnost Fondu. V případě naplnění rizikových faktorů může v těchto souvislostech dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Výroční zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby mimořádných vlivů a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

### Charakter Fondu

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

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do dluhových nástrojů (úvěry) a majetkových účastí v obchodních společnostech. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

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

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

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

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

Běžné příjmy Fondu mohou z 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, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

#### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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



### 3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

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

Jméno a příjmení	Mgr. Filip Trpák
Další identifikační údaje	datum narození: 15. 9. 1991 bytem: Petrská 1426/1, 110 00 Praha 1
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	1.1.2021 – 31.7.2021
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	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. Marie Šimonová, MBA
Další identifikační údaje	Datum narození: 7.6.1971 bytem: V remízkách 273, 250 66 Zdiby
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1. 8. 2021 - 31. 12. 2021
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Marie Šimonová získala inženýrský titul na České zemědělské univerzitě v Praze, titul MBA na Czech Management Institute – Praga Didacta, s.r.o. (dříve CMI – ESMA Praha). Má za sebou bohatou zkušenost ze sektoru bankovníctví, kde se věnovala zejména financování nemovitostních transakcí. Od poloviny roku 2021 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů.



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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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



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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	934 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	476 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	77 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních</b>	
Právní a notářské služby	13 tis. Kč
Ostatní správní náklady	12 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.

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

S účinností od 31.3.2021 byl změněn statut Fondu týkající se činnosti investiční společnosti ve vztahu k Fondu; byl upraven postup výkupu investičních akcií, byly provedeny změny statutu v návaznosti na principy stanovení distribučního poměru Fondu, na pravidla komunikace s investory, byla provedena úprava úplaty za administraci a za výkon činnosti depozitáře a další změny.

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

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

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

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

Pevná složka odměn	684 272 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	67,5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada,
- ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	117 903 Kč
Počet příjemců	8,3
Odměny ostatních pracovníků	566 369 Kč
Počet příjemců	59,2



#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

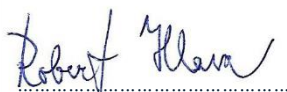
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Ing. Robert Hlava

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

Dne: 27. 4. 2022

Podpis:



## 5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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



Příloha č. 1 – Zpráva auditora



# Zpráva nezávislého auditora

## o ověření účetní závěrky společnosti

### Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

### k 31. 12. 2020

---

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
186 00 Praha 8

počet stran: 4



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky společnosti Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

Se sídlem: Palackého 717/11, Praha 1 – Nové Město, 110 00

Identifikační číslo: 068 72 778

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

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům společnosti Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící k 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2021, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 a přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící k 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní



jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

#### **Odpovědnost dozorčí rady za účetní závěrku**

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

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

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

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko





neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

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

V Praze dne 27. 4. 2022



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



**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)





# Účetní závěrka Fondu

Fond Českého Bydlení SICAV, a. s.  
za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

**Obsah**

ROZVAHA.....	3
PODROZVAHA.....	4
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY .....	5
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU .....	6
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	7
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	8
1. Obecné informace.....	8
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	9
3. Důležité účetní metody.....	10
3.1. Den uskutečnění účetního případu .....	10
3.2. Finanční aktiva.....	11
3.2.1. Dluhová finanční aktiva .....	11
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva.....	12
3.3. Finanční závazky .....	12
3.4. Peněžní prostředky .....	12
3.5. Způsoby oceňování.....	12
3.6. Vzájemná zúčtování .....	13
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	13
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy .....	13
3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	13
3.8. Daň z příjmů .....	14
3.9. Tvorba rezerv .....	14
3.10. Cenné papíry vydávané Fondem .....	14
4. Regulatorní požadavky.....	16
5. Změny účetních metod.....	16
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál .....	20
7. Významné položky v rozvaze.....	20
7.1. Finanční nástroje.....	20
7.2. Pohledávky za bankami .....	20
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty .....	20
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	21
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem .....	22
7.5. Ostatní pasiva .....	22
7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv .....	22
7.6. Rezervy a opravné položky.....	23
7.7. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	23
7.7.1. Obdoba kapitálových fondů.....	23
7.7.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období .....	24
7.8. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období .....	24
7.9. Základní kapitál.....	24
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty .....	25
8.1. Finanční nástroje.....	25
8.2. Čistý úrokový výnos.....	25
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize .....	26
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	26
8.5. Správní náklady .....	26
8.6. Splatná daň z příjmů.....	27
9. Výnosy podle geografického členění.....	27
10. Závazky a pohledávky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.....	27
11. Řízení rizik .....	28
11.1. Řízení rizik.....	28
11.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč .....	29
11.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu .....	29
11.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	29
11.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední) .....	30



11.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	30
11.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	31
11.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	31
11.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	31
11.3.7.	Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	32
11.3.8.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední) .....	32
11.3.9.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	33
11.3.10.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	33
11.3.11.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	33
11.3.12.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	33
11.3.13.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	33
11.3.14.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	33
11.3.15.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	34
11.3.16.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	34
11.3.17.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	34
11.3.18.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	34
11.3.19.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	34
11.3.20.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	34
11.3.21.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	35
11.3.22.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	35
11.3.23.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	35
11.3.24.	Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	35
11.3.25.	Ostatní identifikovaná rizika: .....	35
12.	Reálná hodnota .....	36
12.1.	Hierarchie reálných hodnot .....	37
12.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny .....	38
12.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 .....	39
12.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií .....	39
12.3.2.	Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek .....	39
12.3.1.	Ocenění přijatých úvěrů/závazků .....	40
12.3.2.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot .....	40
13.	Transakce se spřízněnými osobami .....	41
13.1.	Osoby ovládané .....	41
13.2.	Osoby ovládající .....	44
13.3.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů .....	44
14.	Významné události po datu účetní závěrky .....	45


# ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

AKTIVA	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Aktiva celkem (Σ)	153 970		153 970	76	154 046	99 515
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	16 829		16 829	76	16 905	27 309
v tom: a) splatné na požádání	16 829		16 829	76	16 905	27 309
4 Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	66 698		66 698	0	66 698	23 474
b) ostatní pohledávky	66 698		66 698	0	66 698	23 474
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	70 443		70 443	0	70 443	48 732

PASIVA	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)	153 970	76	154 046	99 515
4 Ostatní pasiva	4 210	0	4 210	8 909
6 Rezervy (Σ)	71	0	71	37
b) na daně	71	0	71	37
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	4 281	0	4 281	8 946
8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	135 111	0	135 111	0
v tom: a) obdoba emisního ážia	20	0	20	0
d) obdoba kapitálových fondů	125 355	0	125 355	0
f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	9 736	0	9 736	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	135 111	0	135 111	0
9 Základní kapitál (Σ)	0	100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál	0	100	100	100
10 Emisní ážio	0	0	0	20
13 Kapitálové fondy	0	0	0	80 737
14 Oceňovací rozdíly (Σ)	0	0	0	8 651
15 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	-24	-24	364
16 Zisk nebo ztráta za účetní období	14 578	0	14 578	697
v tom: a) přírůstek závazků	14 578	0	14 578	0
b) přírůstek kapitálu	0	0	0	697
17 Vlastní kapitál		76	76	90 569
18 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	149 689		149 689	

Sestaveno dne: 27. 4. 2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Robert Hlava zmocněný zástupce CODYA investiční společnost, a.s.
Sestavil: Jana Šimová	

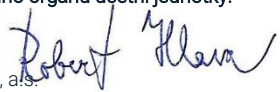



**PODROZVAHA**

ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	154 046	99 515


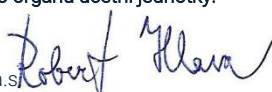
<b>Sestaveno dne:</b> 27. 4. 2022	<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b> Ing. Robert Hlava zmocněný zástupce CODYA investiční společnost, a.s. 
<b>Sestavil:</b> Jana Šimová 	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	3 668		3 668	2 214
4	Výnosy z poplatků a provizí	392		392	520
5	Náklady na poplatky a provize	861		861	799
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	12 977		12 977	16
9	Správní náklady (Σ)	1 512		1 512	1 217
	b) ostatní správní náklady	1 512		1 512	1 217
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	14 664		14 664	734
21	Daň z příjmu	86		86	37
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	14 578		14 578	697

Sestaveno dne: 27. 4. 2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Šimová	Ing. Robert Hlava zmocněný zástupce CODYA investiční společnost, a.s.
	



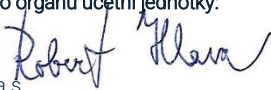
# VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	100	0	20	0	56 353	3 663	364	60 500
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	697	697
Emise akcií	0	0	0	0	24 384	0	0	24 384
Ostatní změny	0	0	0	0	0	4 988	0	4 988
Zůstatek k 31.12.2020	100	0	20	0	80 737	8 651	1 061	90 569

Zůstatek k 1.1.2021	100	0	20	0	80 737	8 651	1 061	90 569
Změny účetních metod	0	0	-20	0	-80 737	-8 651	-1 085	-90 493
Zůstatek k 31.12.2021	100	0	0	0	0	0	-24	76


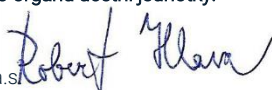
Sestaveno dne: 27. 4. 2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Robert Hlava zmocněný zástupce CODYA investiční společnost, a.s.
Sestavil: Jana Šímová	

# VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITČNÍCH AKCIÍ

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0
Změny účetních metod	0	20	0	80 737	0	9 736	90 493
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	14 578	14 578
Emise akcií	0	0	0	44 618	0	0	44 618
Zůstatek k 31.12.2021	0	20	0	125 355	0	24 314	149 689

Sestaveno dne: 27. 4. 2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Robert Hlava zmocněný zástupce CODYA investiční společnost, a.s.
Sestavil: Jana Šimová 	

# PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

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

Název Fondu:	Fond Českého Bydlení SICAV, a. s.
Sídlo:	Palackého 717/11, 110 00 Praha 1
Den zápisu do obchodní rejstříku:	17. 02. 2018
IČO:	068 72 778
DIČ:	CZ06872778
Právní forma:	investiční fond
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B 23263
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 23. 10. 2017 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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 trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména na základě investic do majetkových účastí v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajícího svou hodnotu, zejména nemovitostí, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z dividend a z úroků.

### Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 06. 04. 2018 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady Fondu ke dni 12. 10. 2017 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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



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

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

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 15. 12. 2020
Při výkonu funkce zastupuje	Pavel Hoffman	od 15. 12. 2020

**Dozorčí rada:**

Předseda dozorčí rady	Ing. Jakub Kořínek	od 15. 12. 2020
Člen dozorčí rady	Tomáš Novák	od 15. 12. 2020
Člen dozorčí rady	Mgr. Dávid Fogad, MBA	od 04. 12. 2021

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

změna sídla člena představenstva: AVANT investiční společnost, a. s.	vymazáno 3. září 2021
změna sídla člena představenstva: AVANT investiční společnost, a. s.	zapsáno 3. září 2021
při výkonu funkce člena představenstva zastupuje: JUDr. Petr Krátký	vymazáno 10. února 2021
člen dozorčí rady: JUDr. Jan Holásek	vymazáno 4. prosince 2021
člen dozorčí rady: Mgr. Dávid Fogad, MBA	zapsáno 4. prosince 2021

## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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.

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

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

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

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako mikro účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond 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 vypořádání obchodu – datum, kdy je aktivum dodáno účetní jednotce.

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

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

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

##### Finanční závazky

Nákupy nebo prodeje finančního závazku jsou vykázovány k datu vypořádání obchodu.

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

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

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

## 3.2. Finanční aktiva

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

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

### 3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.2. 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 „Akce, podílové listy a ostatní podíly“.

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

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Následné 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 tří měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přecherpání bankovních účtů se v rozvaze vyazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

### 3.5. Způsoby oceňování

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

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

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

V reálné hodnotě nejsou dále vykazovány finanční nástroje vydané Fondem, s nimiž je spojeno právo na odkoupení na účet Fondu vykazované jako finanční závazek v souladu s IFRS 32. Jedná se o důsledek skutečnosti, že se ekonomicky jedná o hodnotu čistého jmění připadající na držitele těchto finančních nástrojů (tj. reálnou hodnotu majetku Fondu po odečtení reálné hodnoty dluhů Fondu).

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

Více informací je uvedeno v odstavci 12 Reálná hodnota.

### 3.6. 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. O pohledávce z titulu úroků je ve prospěch výnosů účtováno nejdříve ke dni, kdy Fond využil svého práva požadovat příslušenství a uplatnil svůj požadavek vůči dlužníkovi.

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

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

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



### 3.8. Daň z příjmů

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

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

### 3.9. 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.

Očekává-li se vypořádání dluhů ve vzdálenější budoucnosti, je odhad výdajů nezbytných k vypořádání dluhů diskontován na současnou hodnotu použitím současné tržní úrokové míry, je-li diskont významný. Postupné navyšování rezervy do předpokládané výše dluhu je v dalších účetních obdobích účtováno v úrokových nákladech.

### 3.10. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie, růstové, dividendové a výkonnostní investiční akcie.

#### Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Měna zakladatelské akcie je CZK. Zakladatelské akcie Fondu nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, tzn. nejsou kótovány na žádném oficiálním trhu.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení,



- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinavrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo uplatnit předkupní právo v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu za podmínek § 283 odst. 2 ZISIF,
- předkupní právo k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 160 ZISIF,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

#### Investiční akcie

Fond vydává 3 druhy investičních akcií – Růstové investiční akcie (RIA), Dividendové investiční akcie (DIA) a Výkonnostní investiční akcie (VIA). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného (RIA a DIA) a listinného (VIA) cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím RIA byl přidělen ISIN: CZ0008043262 a investičním akciím DIA byl přidělen ISIN: CZ0008043759. Investičním akciím VIA nebyl ISIN přidělen.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu,
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu,
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací,
- účastnit se valné hromady a za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat,
- bezplatné poskytnutí Statutu a statutu Fondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

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 4.4 Koncepčního rámce. 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 korunách českých (CZK).

## 4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Československá obchodní banka, a. s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 01. 04. 2020.

## 5. Změny účetních metod

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

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

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

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

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

Fond se rozhodl v souladu se standardem IFRS 9 neupravovat srovnávací údaje za přecházející období a změnu účetní metody tak aplikuje prospektivně.

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

K 1. 1. 2021 Fond u kapitálových finančních nástrojů převedl naběhlé oceňovací rozdíly do nerozdělených výsledků.

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

	Původní kategorie	Původní účetní hodnota	Nová kategorie	Nová účetní hodnota
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	27 309	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	27 309
Pohledávky za nebankovními subjekty	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	23 474	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	23 474
Účasti s rozhodujícím vlivem	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	48 732	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	48 732
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>X</b>	<b>99 515</b>	<b>X</b>	<b>99 515</b>
<b>Pasiva</b>				
Ostatní pasiva	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	8 909	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	8 909
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>X</b>	<b>8 909</b>	<b>X</b>	<b>8 909</b>

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

Kategorie	Původní účetní hodnota k 31.12.2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota k 1.1.2021
<b>Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu</b>				
<b>Pohledávky za bankami</b>				
Počáteční zůstatek	27 309	0	0	27 309
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-27 309	0	-27 309
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>27 309</b>	<b>-27 309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>				
Počáteční zůstatek	23 474	0	0	23 474
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-23 474	0	-23 474
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>23 474</b>	<b>-23 474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>				
Počáteční zůstatek	48 732	0	0	48 732
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-48 732	0	-48 732
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>48 732</b>	<b>-48 732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatní pasiva</b>				
Počáteční zůstatek	8 909	0	0	8 909
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	-8 909	0	-8 909
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>8 909</b>	<b>-8 909</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kategorie Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Původní účetní hodnota k 31.12.2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota k 1.1.2021
<b>Pohledávky za bankami</b>				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – oceňované reálnou hodnotou do rozvahy	0	27 309	0	27 309
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>	<b>27 309</b>	<b>0</b>	<b>27 309</b>
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	23 474	0	23 474
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>	<b>23 474</b>	<b>0</b>	<b>23 474</b>
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	48 732	0	48 732
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>	<b>48 732</b>	<b>0</b>	<b>48 732</b>
<b>Ostatní pasiva</b>				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	0	8 909	0	8 909
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>	<b>8 909</b>	<b>0</b>	<b>8 909</b>

## b) IAS32 Finanční nástroje – vykazování

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

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

Klasifikace zakladatelských akcií nemá žádný dopad na Fond.

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

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

Z výše uvedeného plynou následující úpravy spojené s implementací IFRS:

- Převod naběhlých oceňovacích rozdílů z rozvahy na nerozdělené výsledky minulých let.
- Převod složek vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

<b>ROZVAHA</b>					
	<b>AKTIVA</b>	<b>1.1.2021 před změnou účetní metody</b>	<b>Úprava bod a)</b>	<b>Úprava bod b)</b>	<b>1.1.2021 po změně účetní metody</b>
	<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	<b>99 515</b>			<b>99 515</b>
<b>3</b>	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	27 309			27 309
	v tom: a) splatné na požádání	27 309			27 309
<b>4</b>	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	23 474			23 474
	b) ostatní pohledávky	23 474			23 474
<b>8</b>	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	48 732			48 732
	<b>PASIVA</b>	<b>1.1.2021 před změnou účetní metody</b>	<b>Úprava bod a)</b>	<b>Úprava bod b)</b>	<b>1.1.2021 po změně účetní metody</b>
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	<b>99 515</b>			<b>99 515</b>
<b>4</b>	Ostatní pasiva	8 909			8 909
<b>6</b>	Rezervy (Σ)	37			37
	b) na daně	37			37
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	8 946			8 946
<b>7</b>	Čistá aktiva připadající na držitele Investičních akcií	0		90 493	90 493
	v tom: a) obdoba emisního ážia	0		20	20
	d) obdoba kapitálových fondů	0		80 737	80 737
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	0		9 736	9 736
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	0		90 493	90 493
<b>9</b>	Základní kapitál (Σ)	100			100
	z toho: a) splacený základní kapitál	100			100
<b>10</b>	Emisní ážio	20		-20	0
<b>13</b>	Kapitálové fondy	80 737		-80 737	0
<b>14</b>	Oceňovací rozdíly (Σ)	8 651	-8 651		0
	z toho: a) z majetku a závazků	8 651	-8 651		0
<b>15</b>	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	1 061	8 651	-9 736	-24
<b>16</b>	Zisk nebo ztráta za účetní období	0			0
<b>17</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>90 569</b>		<b>-90 493</b>	<b>76</b>
<b>18</b>	<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)</b>			<b>90 493</b>	<b>90 493</b>

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

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

## 7. Významné položky v rozvaze

### 7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<b>Aktiva</b>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	16 905	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	66 698	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	70 443	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154 046</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva	0	0	0	4 210	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	149 689	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>153 899</b>	<b>0</b>

### 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2021	2020
Zůstatky na běžných účtech - investiční	16 829	27 233
Zůstatky na běžných účtech - neinvestiční	76	76
<b>Celkem</b>	<b>16 905</b>	<b>27 309</b>

### 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2021	2020
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	66 698	23 474
Splatné od 1 roku do 5 let	66 698	23 474
<b>Celkem</b>	<b>66 698</b>	<b>23 474</b>

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.



Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí jistina 63 735 tis. + úroky 2 963 tis. (rok 2020: jistina 21 255 tis. + úroky 2 219 tis.).

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

## 7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
04. 07. 2019	FČB 1 s. r. o.	100	3 259	-117	3 142
26. 09. 2019	FČB 2 s. r. o.	100	2 920	340	3 260
15. 11. 2019	FČB 3 s. r. o.	100	1 587	-1 555	32
02. 10. 2019	FČB 4 s. r. o.	100	4 086	2 242	6 328
08. 12. 2019	FČB 7 s. r. o.	100	5 639	4 497	10 136
28. 08. 2020	FČB 5 s. r. o.	100	4 552	1 423	5 975
13. 12. 2019	Business Center Mariánský dvůr, s. r. o.	100	10 138	9 085	19 223
28. 02. 2020	Nájemní dům Goročovova, s. r. o.	100	7 900	2 791	10 691
11. 02. 2021	FČB 6 s. r. o.	100	10 222	1 434	11 656

K 31. 12. 2020

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
04. 07. 2019	FČB 1 s. r. o.	100	3 259	-503	2 756
26. 09. 2019	FČB 2 s. r. o.	100	2 920	-450	2 470
15. 11. 2019	FČB 3 s. r. o.	100	1 587	206	1 793
02. 10. 2019	FČB 4 s. r. o.	100	4 086	621	4 707
08. 12. 2019	FČB 7 s. r. o.	100	5 639	1 367	7 006
28. 08. 2020	FČB 5 s. r. o.	100	4 552	302	4 854
13. 12. 2019	Business Center Mariánský dvůr, s. r. o.	100	10 138	5 935	16 073
28. 02. 2020	Nájemní dům Goročovova, s. r. o.	100	7 900	1 173	9 073

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

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



#### 7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
<b>Reálná hodnota k 1. 1. 2020</b>	<b>0</b>	<b>31 100</b>
Pořízení	0	7 910
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál		4 733
Zisk/ztráta z přecenění	0	36 089
Vyřazení v důsledku prodeje	0	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2020</b>	<b>0</b>	<b>48 732</b>
Pořízení	10 222	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	8 751	0
Zisk/ztráta z přecenění	11 489	0
Vyřazení v důsledku prodeje	0	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2021</b>	<b>70 443</b>	<b>0</b>

#### 7.5. Ostatní pasiva

tis. Kč	2021	2020
Závazky vůči dodavatelům	65	173
Dohadné položky pasivní	303	383
Závazky z obchodování s cennými papíry	3 842	8 353
<b>Celkem</b>	<b>4 210</b>	<b>8 909</b>

Fond eviduje závazky vůči dodavateli zejména za obhospodařování majetku Fondu, dále eviduje dohadné položky pasivní na náklady za služby auditora, depozitáře, provize IZ. Fond eviduje závazky za akcionáři plynoucí z nevydaných investičních akcií.

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

##### 7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2021	2020
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	8 909	234
Reálná hodnota k 1. 1.	8 909	234
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	483 621	204 156
Odúčtování finančních závazků z toho:	488 320	195 481
- Splatná hodnota závazku	488 320	195 481
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	4 210	8 909

## 7.6. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2021	2020
Rezerva na daně	71	37
<b>Celkem</b>	<b>71</b>	<b>37</b>

Fond vytvořil rezervu na splatnou daň ve výši 86 tis. Kč. Na zálohách fond zaplatil 15 tis. Kč.

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	37	0	0	0
Snížení	0	-37	0	0	0
Zvýšení	0	86	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7.7. 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.

### 7.7.1. 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 125 355 tis. Kč.

Ks	2021	2020
Počet investičních akcií VIA na začátku období	5 481	5 481
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>5 481</b>	<b>5 481</b>
Počet investičních akcií RIA na začátku období	72 207	50 022
Počet vydaných investičních akcií RIA v období	40 104	22 185
Počet odkoupených investičních akcií RIA v období	-1 920	0
<b>Počet investičních akcií RIA na konci období</b>	<b>110 391</b>	<b>72 207</b>
Počet investičních akcií DIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií DIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií DIA v období	0	0
<b>Počet investičních akcií DIA na konci období</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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



### 7.7.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2021	2020
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1. 1.	388	230
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	697	158
Reklasifikace (viz. Změny účetních metod)	8 651	0
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>9 736</b>	<b>388</b>

Fond v běžném účetním období 2021 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 14 578 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Podfondu převést na účet nerozdělený zisk Podfondu z minulých účetních období v plné výši. Výsledek hospodaření účetního období roku 2020 byl v plné výši převeden na nerozdělený zisk z minulých účetních období

Zvýšení/snížení nerozdělených zisků a ztrát spojené s odúčtováním finančních aktiv představuje zisk nebo ztráty vyplývající z odúčtování kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek.

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

### 7.8. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2021	2020
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1. 1. 2021	-24	-24
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	0	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát spojené s odúčtováním finančních aktiv	0	0
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>-24</b>	<b>-24</b>

Fond v běžném i minulém účetním období nedosáhl zisku ani ztráty.

Zvýšení/snížení nerozdělených zisků a ztrát spojené s odúčtováním finančních aktiv představuje zisk nebo ztráty vyplývající z odúčtování kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek.

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

### 7.9. Základní kapitál

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

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



## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

Fond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykazané 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	3 668	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	392	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-861	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	12 950	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 149</b>	<b>0</b>
<b>Finanční závazky</b>					
Ostatní pasiva	0	0	0	27	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 176</b>	<b>0</b>

### 8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z úroků	3 668	2 214
z úvěrů a zápůjček	3 668	2 214
Náklady na úroky	0	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>3 668</b>	<b>2 214</b>

Fond realizoval výnosy z poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Fond nerealizoval náklady z placených úroků bankovních ani jiných úvěrů. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

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

tis. Kč	2021	2020
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>392</b>	<b>520</b>
z operací s cennými papíry a deriváty	392	520
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>-861</b>	<b>-799</b>
za zprostředkovatelkou činnost	-851	-774
ostatní	-10	-25
<b>Celkem</b>	<b>-469</b>	<b>-279</b>

Výše vstupního poplatku u růstových investičních akcií a dividendových investičních akcií může činit až 5 % z investované částky. Výše vstupního poplatku u výkonnostních akcií může činit až 50 % z investované částky. Vstupní poplatek je příjmem Fondu. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

### 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2021	2020
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	12 950	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	27	16
<b>Celkem</b>	<b>12 977</b>	<b>16</b>

Zisk z ostatních finančních operací tvoří výnosy z emise cenných papírů

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>12 950</b>	<b>0</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	12 950	0
<b>Finanční pasiva</b>	<b>27</b>	<b>0</b>
Ostatní pasiva	27	
<b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>12 977</b>	<b>0</b>

### 8.5. Správní náklady

tis. Kč	2021	2020
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	77	67
- náklady na povinný audit účetní závěrky	77	67
Právní a notářské služby	13	19
Odměna za výkon funkce	934	853
Služby depozitáře	476	264
Ostatní správní náklady	12	14
<b>Celkem</b>	<b>1 512</b>	<b>1 217</b>

Ostatní správní náklady tvoří poplatky za kolky, poplatek LEI a revize daňového přiznání.

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



## 8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	14 664	733
Výnosy nepodléhající zdanění	-12 950	0
Daňově neodčitelné náklady	0	1
<b>Základ daně</b>	<b>1 714</b>	<b>734</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>1 714</b>	<b>734</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>86</b>	<b>37</b>

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 86 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 86 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 15 tis. Kč.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2021	37	0	0	0
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-37	0	0	0
Tvorba daně z příjmů v účetním období	86	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

## 10. Závazky a pohledávky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

tis. Kč	2021	2020
Hodnoty předané k obhospodařování	154 061	99 515
<b>Celkem</b>	<b>154 061</b>	<b>99 515</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. Řízení rizik

### 11.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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 statutárního orgánu 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 těmto nástrojům. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 400 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 35 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.

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

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a.s.	16 905	11,0 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>16 905</b>	<b>11,0 %</b>
Obchodní podíly	tržní	FČB 1 s.r.o.	3 142	2,0 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 2 s.r.o.	3 260	2,1 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 3 s.r.o.	32	0,0 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 4 s.r.o.	6 328	4,1 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 7 s.r.o.	10 136	6,6 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 5 s.r.o.	5 975	3,9 %
Obchodní podíly	tržní	Business Center Mariánský dvůr, s.r.o.	19 223	12,5 %
Obchodní podíly	tržní	Nájemní dům Goročovova, s.r.o.	10 691	6,9 %
Obchodní podíly	tržní	FČB 6 s.r.o.	11 656	7,6 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>70 443</b>	<b>45,7 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 1 s.r.o.	607	0,4 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 2 s.r.o.	234	0,2 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 4 s.r.o.	8 100	5,3 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 7 s.r.o.	3 673	2,4 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 5 s.r.o.	7 317	4,7 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Business Center Mariánský dvůr, s.r.o.	400	0,3 %
Úvěry	kreditní, úrokové	SmartMyPrague s.r.o.	4 009	2,6 %
Úvěry	kreditní, úrokové	FČB 6 s.r.o.	42 358	27,5 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>66 698</b>	<b>43,3 %</b>
<b>Celkový součet</b>			<b>154 046</b>	<b>100,0 %</b>

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

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

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

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





**Analýza citlivosti**

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	70 443 * 15 %	10 566	0
úrokové riziko úvěrů	66 698 * 1 %	667	0

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

**11.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/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	4 210	0	0	4 210
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	149 689	0	149 689
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>4 210</b>	<b>149 689</b>	<b>0</b>	<b>153 899</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.

**11.3.3. 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.

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

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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) nesmí dle statutu překročit 95 % hodnoty aktiv Fondu.

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

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	66 698	0	16 905	0	83 603
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>66 698</b>	<b>0</b>	<b>16 905</b>	<b>0</b>	<b>83 603</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	16 905	0	0	16 905
Pohledávky za nebankovními subjekty	66 698	0	0	66 698
Účasti s rozhodujícím vlivem	70 443	0	0	70 443
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>154 046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154 046</b>

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Ostatní pasiva	4 281	0	0	4 281
Vlastní kapitál	76	0	0	76
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)	149 689	0	0	149 689
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>154 046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154 046</b>

Fond není vystaven měnovému riziku.



### 11.3.9. 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 a nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

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

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

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

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

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou a úvěrovou expozici vůči společnostem v sektoru nemovitostí. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond svoje investice výhradně v České republice.

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

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

### 11.3.12. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

práva. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

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

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

**11.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:**

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

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

## 12. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. 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 zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

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

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

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

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

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

## 12.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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



## Rok 2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	16 905	16 905
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	66 698	66 698
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	70 443	70 443
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154 046</b>	<b>154 046</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	4 210	4 210
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 210</b>	<b>4 210</b>

## Rok 2020

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	27 309	27 309
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	23 474	23 474
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	48 732	48 732
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99 515</b>	<b>99 515</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	8 909	8 909
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 909</b>	<b>8 909</b>

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

V průběhu let 2021 ani 2020 nedošlo k žádným přesunům.

## 12.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

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

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

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančnímu 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 by v okamžiku ziskát

prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	16 905	DFC Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty	66 698	DFC Model	ARAD
Účasti s rozhodujícím vlivem	70 443	Výnosová metoda	Finanční výkazy, tržní data
<b>Závazky</b>			
Ostatní pasiva	4 210	DFC Model	Pribor

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

### 12.3.1. 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.

### 12.3.2. Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek

#### výnosovým způsobem

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

### 12.3.1. Ocenění přijatých úvěrů/závazků

#### výnosovým způsobem

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	27 309	0	0	49 537	0	0	-59 941	0	16 905
Pohledávky za nebankovními subjekty	23 474	0	0	48 515	0	0	-5 291	0	66 698
Účasti s rozhodujícím vlivem	48 732	12 950	0	8 761	0	0	0	0	70 443
<b>Celkem aktiva</b>	<b>99 515</b>	<b>12 950</b>	<b>0</b>	<b>106 813</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-65 232</b>	<b>0</b>	<b>154 046</b>
<b>Závazky</b>									
Ostatní pasiva	8 909	0	0	2 144	0	42 377	-49 220	0	4 210
<b>Celkem závazky</b>	<b>8 909</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 144</b>	<b>0</b>	<b>42 377</b>	<b>-49 220</b>	<b>0</b>	<b>4 210</b>

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2020 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	6 584	0	0	42 460	0	0	-21 735	0	27 309
Pohledávky za nebankovními subjekty	23 050	0	0	9 567	0	0	-9 143	0	23 474
Účasti s rozhodujícím vlivem	31 100	0	2 918	14 714	0	0	0	0	48 732
<b>Celkem aktiva</b>	<b>60 734</b>	<b>0</b>	<b>2 918</b>	<b>66 741</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-30 878</b>	<b>0</b>	<b>99 515</b>
<b>Závazky</b>									
Ostatní pasiva	234	0	0	3 138	0	32 754	-27 217	0	8 909
<b>Celkem závazky</b>	<b>234</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 138</b>	<b>0</b>	<b>32 754</b>	<b>-27 217</b>	<b>0</b>	<b>8 909</b>

## 13. Transakce se spřízněnými osobami

### 13.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	Bussiness Center Mariánský dvůr, s.r.o.	Obchodní firma:	FČB 1 s.r.o.
Sídlo:	Mariánské náměstí 965/6, 669 02 Znojmo	Sídlo:	Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Business Center Mariánský dvůr, s.r.o.	Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 1 s.r.o.
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	100,- Kč



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

Obchodní firma:	FČB 2 s.r.o.	Obchodní firma:	FČB 3 s.r.o.
Sídlo:	Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava	Sídlo:	Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava
Způsob ovládnání:	nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 2 s.r.o.	Způsob ovládnání:	nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 3 s.r.o.
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	100,- Kč

Obchodní firma:	FČB 4 s.r.o.	Obchodní firma:	FČB 5 s.r.o.
Sídlo:	Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava	Sídlo:	Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava
Způsob ovládnání:	nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 4 s.r.o.	Způsob ovládnání:	nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 5 s.r.o.
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	100,- Kč

Obchodní firma:	FČB 6 s.r.o.	Obchodní firma:	FČB 7 s.r.o.
Sídlo:	Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava	Sídlo:	Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava
Způsob ovládnání:	nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 6 s.r.o.	Způsob ovládnání:	nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 7 s.r.o.
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	100,- Kč

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

Obchodní firma:	FČB 8 s.r.o.	Obchodní firma:	FČB 9 s.r.o.
Sídlo:	Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5	Sídlo:	Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5
Způsob ovládnání:	nepřímým prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TRICOBANC s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 8 s.r.o.	Způsob ovládnání:	nepřímým prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TRICOBANC s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 9 s.r.o.
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základního kapitálu:	100,- Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	100,- Kč

Obchodní firma:	FČB 10 s.r.o.	Obchodní firma:	FČB 11 s.r.o.
Sídlo:	Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5	Sídlo:	Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5
Způsob ovládnání:	nepřímým prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TRICOBANC s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 10 s.r.o.	Způsob ovládnání:	nepřímým prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TRICOBANC s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 11 s.r.o.
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základního kapitálu:	100,- Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	100,- Kč

Obchodní firma:	Nájemní dům Gorochovova s.r.o.
Sídlo:	Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava
Způsob ovládnání:	nepřímým prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 4 s.r.o.
Právní forma	Společnost s ručením omezeným



Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přirůstky	Úbytky	Konečný stav
<b>Aktiva</b>	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	21 255	38 549	0	59 804
naběhlé úroky	2 219	3 668	-3 002	2 885
<b>Celkem aktiva</b>	<b>23 474</b>	<b>42 217</b>	<b>-3 002</b>	<b>62 689</b>
<b>Pasiva</b>	0	0	0	0
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 13.2. Osoby ovládající

Jméno/Název ovládající osoby:	Ing. Jakub Kořínek, MBA	Jméno/Název ovládající osoby:	Ing. Tomáš Novák
Sídlo/Bytem:	Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5	Sídlo/Bytem:	Voršilská 143/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby	Způsob ovládání:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., IČO: 293 86 772, se sídlem Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl

### 13.3. 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.

## 14. Významné události po datu účetní závěrky

### Vliv pandemie COVID-19

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

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

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

### Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky, jelikož fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

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

Dle informací České národní banky ([tisková zpráva ČNB ze dne 24. 2. 2022](#); „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

Sestaveno dne: 27. 4. 2022

  
.....

Ing. Robert Hlava

zmocněný zástupce

CODYA investiční společnost, a.s.



Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)



## Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.
IČO:	068 72 778
Sídlo:	Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

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

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

## Osoby ovládající

Jméno: **Ing. Jakub Kořínek, MBA**  
 Dat. nar.: 27. září 1979  
 Bytem: Brdlickova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **Ing. Tomáš Novák**  
 Dat. nar.: 7. června 1972  
 Bytem: Voršilská 143/4, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., IČO: 293 86 772, se sídlem Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

## Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Ing. Jakub Kořínek, MBA:

Název: **Business Center Mariánský dvůr, s.r.o.**  
 IČO: 654 16 970  
 Sídlo: Mariánské náměstí 965/6, 669 02 Znojmo  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Business Center Mariánský dvůr, s.r.o.

Název: **FČB 1 s.r.o.**  
 IČO: 071 14 745  
 Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 1 s.r.o.

Název: **FČB 2 s.r.o.**  
 IČO: 076 58 389



Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 2 s.r.o.

Název: **FČB 3 s.r.o.**  
IČO: 078 26 141  
Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 3 s.r.o.

Název: **FČB 4 s.r.o.**  
IČO: 078 26 761  
Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 4 s.r.o.

Název: **FČB 5 s.r.o.**  
IČO: 085 34 365  
Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 5 s.r.o.

Název: **FČB 6 s.r.o.**  
IČO: 085 34 373  
Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 6 s.r.o.

Název: **FČB 7 s.r.o.**  
IČO: 075 33 314  
Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 7 s.r.o.

Název: **FČB 8 s.r.o.**  
IČO: 078 85 822  
Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TRICOBANC s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 8 s.r.o.

Název: **FČB 9 s.r.o.**  
IČO: 093 58 625



Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TRICOBANC s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 9 s.r.o.

Název: **FČB 10 s.r.o.**

IČO: 093 60 301

Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TRICOBANC s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 10 s.r.o.

Název: **FČB 11 s.r.o.**

IČO: 107 76 567

Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TRICOBANC s.r.o., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 11 s.r.o.

Název: **Nájemní dům Goročovova s.r.o.**

IČO: 267 93 253

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Nájemní dům Goročovova s.r.o.

Název: **NOVKOR s.r.o.**

IČO: 085 34 381

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TRICOBANC s.r.o., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti NOV KOR s.r.o.

Název: **TRICOBANC s.r.o.**

IČO: 040 05 589

Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

TNI Group a.s.:

Název: **Business Center Mariánský dvůr, s.r.o.**

IČO: 654 16 970

Sídlo: Mariánské náměstí 965/6, 669 02 Znojmo

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Business Center Mariánský dvůr, s.r.o.

Název: **COMFLIX s.r.o.**

IČO: 093 66 873

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **Ekotom Bohemia s.r.o.**

IČO: 253 78 716

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **FČB 1 s.r.o.**

IČO: 071 14 745

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 1 s.r.o.

Název: **FČB 2 s.r.o.**

IČO: 076 58 389

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 2 s.r.o.

Název: **FČB 3 s.r.o.**

IČO: 078 26 141

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 3 s.r.o.

Název: **FČB 4 s.r.o.**

IČO: 078 26 761

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 4 s.r.o.

Název: **FČB 5 s.r.o.**

IČO: 085 34 365

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 5 s.r.o.

Název: **FČB 6 s.r.o.**

IČO: 085 34 373

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava



Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 6 s.r.o.

Název: **FČB 7 s.r.o.**

IČO: 075 33 314

Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 7 s.r.o.

Název: **FČB 11 s.r.o.**

IČO: 107 76 567

Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 11 s.r.o.

Název: **Nájemní dům Goročovova s.r.o.**

IČO: 267 93 253

Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Nájemní dům Goročovova s.r.o.

Název: **NOVKOR s.r.o.**

IČO: 085 34 381

Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **Raziah Property, s.r.o.**

IČO: 248 09 276

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **SmartMyPrague s.r.o.**

IČO: 093 09 811

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **Solid point s.r.o.**

IČO: 058 04 370

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti



Název: **TNI Global a.s.**  
 IČO: 085 17 266  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti Travel Investment s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **TIVA Invest Real, s.r.o.**  
 IČO: 646 11 965  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **TNI Services s.r.o.**  
 IČO: 062 39 919  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **Travel Investment s.r.o.**  
 IČO: 258 76 881  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **WillFind s.r.o.**  
 IČO: 084 73 871  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Ing. Tomáš Novák:

Název: **Business Center Mariánský dvůr, s.r.o.**  
 IČO: 654 16 970  
 Sídlo: Mariánské náměstí 965/6, 669 02 Znojmo  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **COMFLIX s.r.o.**  
 IČO: 093 66 873  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **Ekotom Bohemia s.r.o.**  
 IČO: 253 78 716



Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **FČB 1 s.r.o.**

IČO: 071 14 745

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **FČB 2 s.r.o.**

IČO: 076 58 389

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **FČB 3 s.r.o.**

IČO: 078 26 141

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **FČB 4 s.r.o.**

IČO: 078 26 761

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **FČB 5 s.r.o.**

IČO: 085 34 365

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **FČB 6 s.r.o.**

IČO: 085 34 373

Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **FČB 7 s.r.o.**

IČO: 075 33 314





Sídlo:	Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti
Název:	<b>FČB 11 s.r.o.</b>
IČO:	107 76 567
Sídlo:	Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu TNI Group a.s., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 11 s.r.o.
Název:	<b>Nájemní dům Goročovova s.r.o.</b>
IČO:	267 93 253
Sídlo:	Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti
Název:	<b>NOVKOR s.r.o.</b>
IČO:	085 34 381
Sídlo:	Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti
Název:	<b>Raziah Property, s.r.o.</b>
IČO:	248 09 276
Sídlo:	Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti
Název:	<b>SmartMyPrague s.r.o.</b>
IČO:	093 09 811
Sídlo:	Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti
Název:	<b>Solid point s.r.o.</b>
IČO:	058 04 370
Sídlo:	Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti
Název:	<b>TIVA Invest Real, s.r.o.</b>
IČO:	646 11 965



Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **TNI Global a.s.**

IČO: 085 17 266

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti Travel Investment s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **TNI Services s.r.o.**

IČO: 062 39 919

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **Travel Investment s.r.o.**

IČO: 258 76 881

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **WillFind s.r.o.**

IČO: 084 73 871

Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

### c) Způsob a prostředky ovládaní

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

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

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
TNI GROUP a.s. + TRICOBANC s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	29. 5. 2019	Úplata	Podíl
TNI GROUP a.s. + TRICOBANC s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	18. 7. 2019	Úplata	Podíl
TNI GROUP a.s. + TRICOBANC s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	28. 8. 2019	Úplata	Podíl
TNI GROUP a.s. + TRICOBANC s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	15. 10. 2019	Úplata	Podíl
TNI GROUP a.s. + TRICOBANC s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	4. 8. 2020	Úplata	Podíl
TNI GROUP a.s. + TRICOBANC s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	20.1.2021	Úplata	Podíl

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

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

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

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

## Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

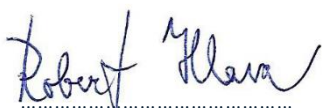
- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou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

Zpracoval: Ing. Robert Hlava

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

Dne: 31. 3. 2022

Podpis:




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



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	16 905	16 905
Obchodní podíly a účasti	48 842	70 443
Pohledávky z úvěrů	63 764	66 698

