



Výroční zpráva fondu

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

Obsah

Výroční zpráva fondu	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období	4
2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)	4
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	4
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	4
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	5
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	5
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem fondu celkem	5
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem	6
7) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	6
8) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP).....	6
9) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	6
10) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP).....	7
11) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	7
12) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	7
13) Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	7
14) 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 (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	8
15) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) ..	8
16) 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. (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	8
17) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ).....	9
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	1
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	1
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	1
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	1
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	2
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	2
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	3
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK) 3	
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	1

Použité zkratky:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.
IČO:	052 12 634
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	1. 1. 2017 – 31. 12. 2017

2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)

V průběhu účetního období společnost realizovala činnosti vedoucí k naplňování investiční strategie a vykonávala běžnou činnost v souladu se svým statutem. Společnost se v průběhu účetního období zaměřila zejména na vyhledávání vhodných investičních záměrů a na realizaci vybraných investic.

Aktuální distribuce kapitálu fondu v oblasti půjček je rozdělena mezi 8 různých projektů. Tři z nich jsou z oblasti rezidenčního developmentu, další tři jsou reprezentovány formou půjček proti zajištění nemovitostmi a 2 do projektů výnosových. Hlavním výnosovým aktivem však bylo posílení majetkových účastí akvizicí dvou jednoúčelových společností, které se výhradně zabývají odkupem a správou bankovních zajištěných pohledávek a nyní spravují aktiva v objemu 80 mil Kč.

K 31. 12. 2017 měl tedy fond celková aktiva ve výši 74 809 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2017 výši 53 918 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 152 tis. Kč. Hodnota jedné investiční akcie třídy A činila ke konci účetního období výši 1,3520 Kč, což představuje nárůst o téměř 12,5 % za celé sledované účetní období. Hodnota jedné investiční akcie třídy B činila ke konci účetního období výši 9,1886 Kč. Tato hodnota reprezentuje nárůst o 245 %.

3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem.

Hlavním podkladovým aktivem fondu jsou investice do majetkových účastí ve společnostech s aktivitami v oblasti nemovitostního trhu (rezidenční a komerční nemovitosti), poskytování zápůjček a úvěrů a nákup pohledávek. Investice fondu se soustřeďují na území České republiky. Zisk fondu je

generován kapitálovým zhodnocením investic a průběžným inkasem dividend a plateb úroků z poskytnutých úvěrů.

Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičním cílem výše uvedeným dále reinvestována.

V průběhu roku 2018 bude fond pokračovat v realizaci investiční strategie vymezené ve statutu fondu formou investování do majetkových účastí a poskytování úvěrů a zápůjček se zaměřením na nemovitý majetek.

Fond bude dále rozšiřovat tuto svou strategii především půjčkami do dceřiných společností spravujících výnosová aktiva a společností dále nakupujících bankovní pohledávky. Objem investic a tedy rozšíření aktiv fondu v průběhu roku 2018 očekává v rozmezí mezi 150-200 mil Kč.

5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu.

6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu účetního období došlo dne 1. 7. 2017 k několika změnám ve statutu fondu. Především v článku Likvidní majetek a schvalování transakcí zakladatelskými akcionáři byly zrušeny jednotlivé investiční limity pro skladbu majetku Fondu a přidána možnost požádat o souhlas zakladatelských akcionářů k zamýšleným transakcím.

V článku Zásady hospodaření Fondu byl přidán způsob ocenění majetku a dluhů Fondu a roční stanovení míry využití pákového efektu.

V článku Nabývání investičních akcií Fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií byla provedena změna v distribučním mechanismu části fondového kapitálu na investiční akcie, stanovení hodnoty investiční akcie dvanáctkrát ročně a změna lhůty pro emitování investičních akcií do 60 resp. 80 dnů. A dále možnost, v odůvodněných případech, prodloužit lhůtu odkupu investičních akcií. Byly přidány důvody pro pozastavení vydávání nebo odkupování investičních akcií.

Ve stanovách fondu došlo ke dni 1. 7. 2017 ke změnám především týkajícím se práv spojených s investičními akciemi, určením fondového kapitálu a změnám v distribučním mechanismu fondového kapitálu, ve lhůtách pro emitování investičních akcií, ve způsobu oceňování majetku a dluhů společnosti. Byl přidán článek o komunikaci akcionářů a platebním účtu.

a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu celkem

Pevná složka odměn:	321 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	44
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

- b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.

Odměny vedoucích osob:	29 tis. Kč
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	291 tis. Kč
Počet příjemců:	40

7) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

Ve vztahu k fondu nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.

- 8) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje:	Datum narození 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, 108 00 Praha 10

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: období od 1. 1. 2017 do 30. 11. 2017

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 3 letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s., od června 2017 místopředseda představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s.

Jméno a příjmení:	Ing. Martin Krajíček
Další identifikační údaje:	Datum narození 14. 4. 1970, RČ: 700414/0770, bytem Pod vodárenskou věží 2336/26, 18200 Praha 8

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: období od 1. 12. 2017 do 31. 12. 2017

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul na Vysoké škole ekonomické v Praze – obor Podniková ekonomika a Bankovníctví. 20 let zkušeností v korporátním bankovníctví se zaměřením na financování středně velkých společností výrobního a obchodního charakteru, nemovitostní a speciální projekty, financování provozního kapitálu a investičních záměrů. Od roku 2017 zkušenosti se správou fondů kvalifikovaných investorů.

- 9) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

Název:	Československá obchodní banka, a.s.
IČO:	000 01 350

Sídlo: Praha 5, Radlická 333/150, 150 57

Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé účetní období

10) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

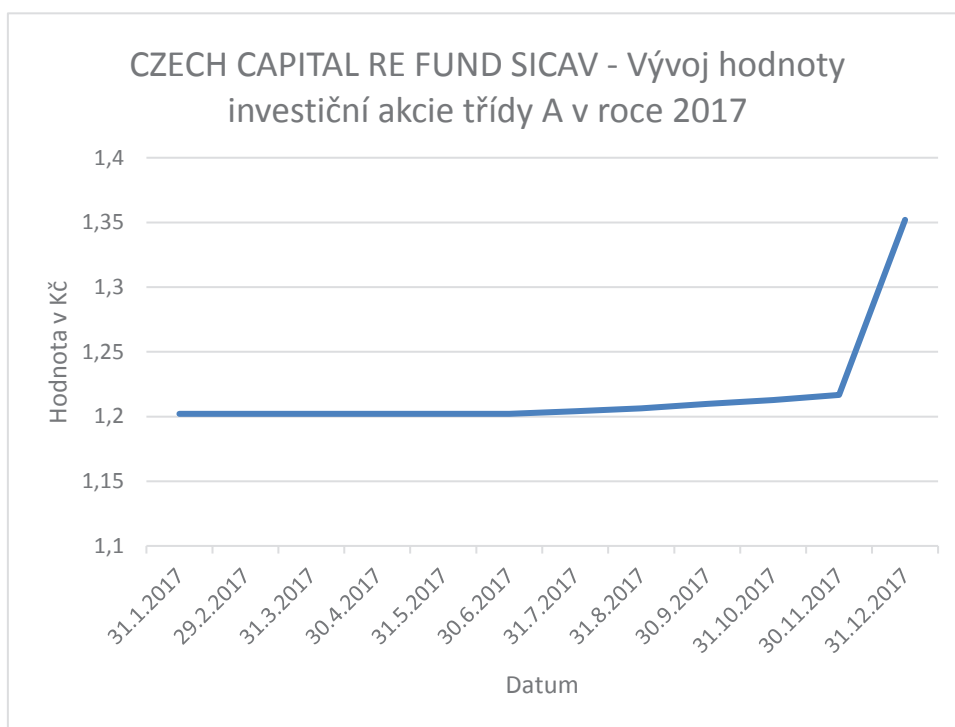
11) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

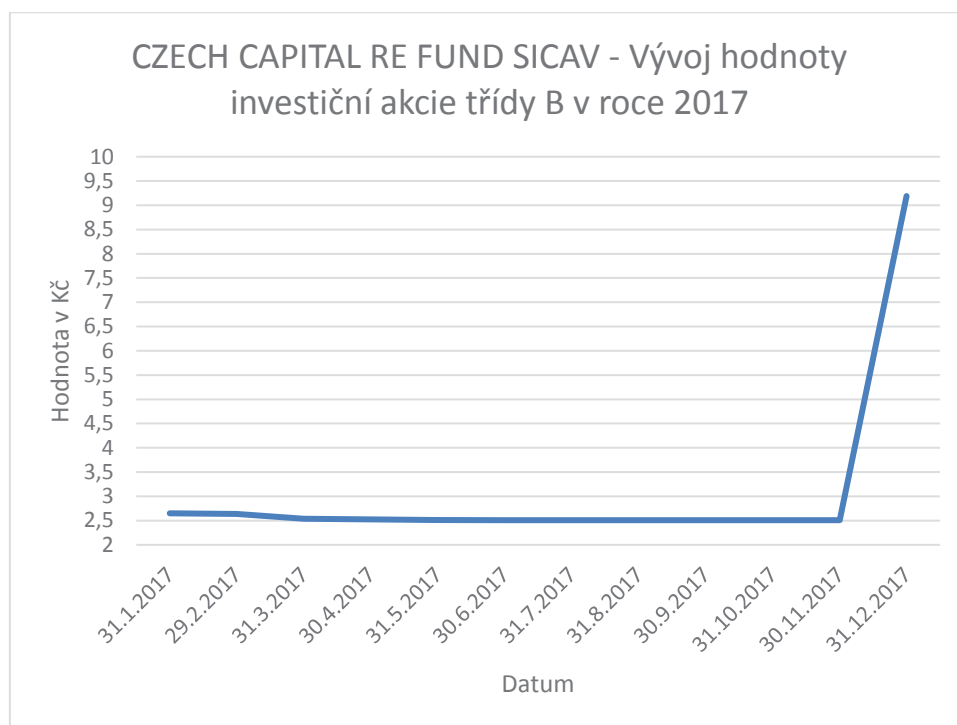
Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

12) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

13) Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)





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

14) 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 (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

Fond neviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

15) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

16) 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. (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

Odměna obhospodařovateli:	660 tis. Kč	
Úplata depozitáři:	364 tis. Kč	
Odměna auditora:	73 tis. Kč	
Údaje o dalších nákladech:		
	Právní a notářské služby	11 tis. Kč
	Ostatní správní náklady	4 tis. Kč
	Poradenství	15 tis. Kč

17) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.


Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

Funkce: pověřený zmocněnec

Dne: 31. 3. 2018

Podpis:



Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. k 31. 12. 2017

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

počet stran: 4

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky fondu Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

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

Identifikační číslo: 052 12 634

Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění.

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům fondu Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2017, výkazu zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2017, podrozvahy k 31. 12. 2017, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu za rok končící 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2017 nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření, podrozvahy a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2017 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 statutární orgán Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních)

ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu Fondu za účetní závěrku

Statutární ředitel 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 statutární ředitel Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel 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 správní 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.

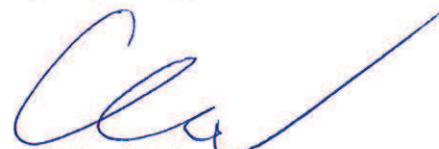
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem 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 statutární a dozorčí orgán 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 31. 3. 2018



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



Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

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

Subjekt: Czech Capital RE Fund SICAV a.s.
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600

Identifikační

číslo: 5212634

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

Okamžik
 sestavení účetní

závěrky: 31. prosinec 2017

ROZVAHA

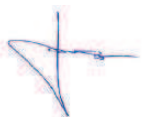
ke dni: 31.12.2017

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<u>INVESTIČN</u> ┆	<u>INVESTIČN</u> ┆	<u>INVESTIČN</u> ┆	<u>NEINVESTIČN</u> ┆	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
	Aktiva celkem (Σ)		74 709		74 709	100	74 809	19 766
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank							
2	Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)							
	v tom: a) vydané vládními institucemi							
	b) ostatní							
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	12.	462		462	100	562	458
	v tom: a) splatné na požádání	12.	462		462	100	562	458
	b) ostatní pohledávky							
4	Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	13.	26 693		26 693		26 693	8 974
	v tom: a) splatné na požádání							
	b) ostatní pohledávky	13.	26 693		26 693		26 693	8 974
5	Dluhové cenné papíry (Σ)							
	v tom: a) vydané vládními institucemi							
	b) vydané ostatními osobami							
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)							
	v tom: a) akcie							
	b) podílové listy							
	c) ostatní podíly	15.						
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)							
	z toho: v bankách							
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	16.	47 554		47 554		47 554	10 334
	z toho: v bankách							
9	Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)							
	z toho: a) zřizovací výdaje							

	b) goodwill							
	c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek							
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)							
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost							
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek							
11	Ostatní aktiva							
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu							
13	Náklady a příjmy příštích období							

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
	Pasiva celkem (Σ)		74 709	100	74 809	19 766
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)					
	v tom: a) splatné na požádání					
	b) ostatní závazky					
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)					
	v tom: a) splatné na požádání					
	b) ostatní závazky					
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)					
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry					
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů					
4	Ostatní pasiva	24.	20 891		20 891	7 546
5	Výnosy a výdaje příštích období					
6	Rezervy (Σ)					
	v tom: a) na důchody a podobné závazky					
	b) na daně					
	c) ostatní					
7	Podřízené závazky					
8	Základání kapitál (Σ)	28.		100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	28.		100	100	100
9	Emisní ažio					
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)					
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy					
	b) ostatní rezervní fondy					
	c) ostatní fondy ze zisku					
11	Rezervní fond na nové ocenění					
12	Kapitálové fondy	30.	32 470		32 470	7 710
13	Oceňovací rozdíly (Σ)	31.	22 120		22 120	5 334
	z toho: a) z majetku a závazků					
	b) ze zajišťovacích derivátů					
	c) z přepočtu účastí	31.	22 120		22 120	5 334
	d) ostatní					
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-924		-924	
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	29.				
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		152		152	-924
16	Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	30.	53 818	100	53 918	12 220

Sestaveno dne:	31.3.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	Jana Havranová	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec statutárního ředitele AVANT investiční společnost, a.s.	

Subjekt: Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
 Identifikační číslo: 5212634
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení
 účetní závěrky: 31. prosinec 2017

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2017

(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
		<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	1 437		1 437	99
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů				
	b) úroky z ostatních aktiv	4. 1 437		1 437	99
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)				
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů				
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)				
	v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem				
	b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem				
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů				
4	Výnosy z poplatků a provizí	5. 5		5	
5	Náklady na poplatky a provize	5. 11		11	4
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6. -11		-11	
7	Ostatní provozní výnosy				
8	Ostatní provozní náklady				
9	Správní náklady (Σ)	8. 1 127		1 127	752
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)				
	z toho: aa) mzdy a platy				
	ab) sociální a zdravotní pojištění				
	ac) ostatní sociální náklady				
	b) ostatní správní náklady	8. 1 127		1 127	752
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku				
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)				
	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku				
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám,				

	výnosy z dříve odepsaných pohledávek					
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám					
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem					
15	Ztráty z převodu účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem					
16	Rozpuštění ostatních rezerv					
17	Tvorba a použití ostatních rezerv					
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem					
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	31.	293		293	-657
20	Mimořádné výnosy					
21	Mimořádné náklady					
22	Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním					
23	Daň z příjmu	32.	141		141	267
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		152		152	-924
Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:				
31.3.2018		Mgr. Robert Robek				
Sestavil:		pověřený zmocněnec statutárního ředitele				
Jana Havranová		AVANT investiční společnost, a.s.				



Subjekt: Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.
Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15,
Sídlo: PSČ 18600
Identifikační číslo: 5212634
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o
investičních společnostech a fondech
vykonávaná na základě rozhodnutí České
národní banky

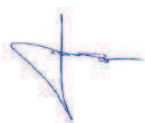
Okamžik sestavení účetní
závěrky: 31. prosinec 2017

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2017

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky		15 000	
2	Poskytnuté zástavy		58 250	
3	Pohledávky ze spotových operací			
4	Pohledávky z pevných termínových operací			
5	Pohledávky z opcí			
6	Odepsané pohledávky			
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení			
8	Hodnoty předané k obhospodařování		74 809	19 766
9	Přijaté přísliby a záruky			
10	Přijaté zástavy a zajištění			
11	Závazky ze spotových operací			
12	Závazky z pevných termínových operací			
13	Závazky z opcí			
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení			
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování			
16	Splacená záloha			

Sestaveno dne: 31.3.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec statutárního ředitele AVANT investiční společnost, a.s.	
Sestavil: Jana Havranová		

Czech Capital RE Fund
 Subjekt: SICAV a.s.
 Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15,
 Sídlo: PSČ 18600
 Identifikační číslo: 5212634
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o
 investičních společnostech a fondech
 vykonávaná na základě rozhodnutí České
 národní banky
 Okamžik
 sestavení účetní
 závěrky: #####

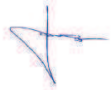
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2017

(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..2016	100	0	0	0	0	0	0	100
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	5 334	0	5 334
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-924	-924
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	7 710	0	0	7 710
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2016	100	0	0	0	7 710	5 334	-924	12 220

Zůstatek k 1.1..2017	100	0	0	0	7 710	5 334	-924	12 220
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	16 786	0	16 786
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	152	152
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	24 760	0	0	24 760
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2017	100	0	0	0	32 470	22 120	-772	53 918

Sestaveno dne:	31.3.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec statutárního ředitele AVANT investiční společnost, a.s.	
Sestavil:	Jana Havranová		

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen podle zakladatelské listiny, v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 01. 07. 2016.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 13. 06. 2016 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka zapíše investiční fond s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání společnosti

- Činnost fondu kvalifikovaných investor podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond svěřil obhospodařování svého majetku od 01. 07. 2016 společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst.1 ZISIF.

Sídlo Investičního Fondu:

Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2017:

Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 1. července 2016
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněncem	od 1. července 2016
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněncem	od 1. července 2016

Správní rada:

Člen správní rady	Ricardo Pastore	od 1. července 2016
Člen správní rady	Miloš Vančura	od 1. července 2016

K 31. 12. 2017 byli vlastníkem společnosti Ricardo Pastore (50 % zakladatelských akcií) a Miloš Vančura (50% zakladatelských akcií).

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou 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 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičním cílem uvedeným v předchozí větě dále re-investována.

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1. 7. 2016 (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2017 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 01. 01. 2017 do 31. 12. 2017 (dále též „účetní období“).

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

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

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držенých do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích určených k obchodování.

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

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

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

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

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

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

(c) Majetek jako Investiční příležitost

ca) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

cb) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

Způsob sestavení odpisového plánu:

V případě, že majetek není oceňován reálnou hodnotou, je jeho netto hodnota postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odepisován rovnoměrně do nákladů po dobu 24 měsíců od data pořízení.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

Konkrétně pak dlouhodobý hmotný majetek v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrnými měsíčními odpisy do nákladů po dobu 36 měsíců.

cc) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

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

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje
- Pohledávek, zápůjček a úvěru za účelem dosažení úrokového výnosu

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle Vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu.

Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Fond pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena majetku.

(d) Ostatní aktiva

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti

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

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

(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

(f) 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 fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví fondu, postupuje odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového není dotčen účel časového rozlišení a fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje popřípadě příjmy.

(g) Zachycení operací v cizích měnách

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

(h) Zdanění

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

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

(i) Tvorba rezerv

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

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

(j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

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

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2017	2016
Výnosy z úroků		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	1 437	99
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	0	0
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	1 437	99

Fond realizoval výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů ve výši 1 437 tis. Kč. Fond nerealizoval náklady z placených úroků bankovních ani jiných úvěrů. V období minulém fond realizoval výnosy z úroků a vkladů ve výši 99 tis. Kč

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2017	2016
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelskou činnost	0	0
ostatní	5	0
Náklady na poplatky a provize		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelskou činnost	0	0
ostatní	-11	-4
Celkem	-6	-4

Fond ve sledovaném období eviduje výnos z poplatku za předčasné splacení části úvěru ve výši 5 tis. Kč. Náklady na poplatky a provize ve výši 11 tis. Kč jsou bankovní poplatky. V minulém období fond eviduje náklady na poplatky a provize ve výši 4 tis. Kč.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2017	2016
Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou	0	0
Zisk/ztráta z derivátových operací	0	0
Zisk/ztráta z devizových operací	-11	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	0	0
Celkem	-11	0

Fond ve sledovaném období eviduje ztrátu z devizových operací ve výši 11 tis. Kč. V minulém období fond neeviduje zisk nebo ztrátu z finančních operací.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém období neeviduje ostatní provozní náklady a výnosy.

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady:

Správní náklady

tis. Kč	2017	2016
Náklady na odměny statutárního auditu	73	73
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	73	73
- náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	0	7
Právní a notářské služby	11	11
Odměna za výkon funkce	660	435
Služby depozitáře	364	182
Ostatní správní náklady	19	44
Celkem	1 127	752

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 660 tis. Kč.

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Fond poplatek, který činil 30 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 364 tis. Kč.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

V minulém období fond evidoval správní náklady a to 435 tis. Kč odměnu za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s, 182 tis. Kč za služby depozitáře.

Mzdy a odměny zaměstnanců

tis. Kč	2017	2016
Mzdy a odměny placené členům představenstva	0	0
Mzdy a odměny placené dozorčí radě	0	0
Ostatní mzdy a odměny zaměstnanců	0	0
Sociální a zdravotní pojištění	0	0
Ostatní sociální náklady	0	0
Celkem	0	0

Průměrný počet zaměstnanců

	2017	2016
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	0
- z toho řídicích pracovníků	0	0
Celkem	0	0

Fond neměl ve sledovaném ani minulém účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele fondu.

9. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

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

10. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy ve sledovaném ani minulém období fond neeviduje.

11. POKLADNA

tis. Kč	2017	2016
Pokladna	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém období nevedl pokladnu.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2017	2016
Zůstatky na běžných účtech	562	458
Termínované vklady	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	562	458

K 31.12.2017 fond eviduje zůstatky na bankovních účtech následovně:

Bankovní účet základního kapitálu eviduje zůstatek 100 tis. Kč (neinvestiční část), bankovní účet vedený v cizí měně EUR eviduje zůstatek 521,5 EUR a běžný bankovní účet eviduje zůstatek ve výši 449 tis. Kč.

V období minulém fond evidoval zůstatky na bankovních účtech ve výši 458 tis. Kč.

13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2017	2016
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	1 007	0
Splatné od 1 roku do 5 let	25 686	3 508
Splatné nad 5 let	0	5 466
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	26 693	8 974

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Ve sledovaném období fond poskytl úvěry nebankovním subjektům ve výši 17 020 tis. Kč.

Došlo k předčasnému splacení části úvěru ve výši 395 tis. Kč společnosti Italian – Czech service s.r.o. a 334 tis. Kč bylo u společnosti TRU REALITY s.r.o. převedeno na příplatek mimo základní kapitál.

V období minulém fond evidoval pohledávky za nebankovními subjekty a to úvěry ve výši 3 508 tis. Kč splatné od 1 roku do 5 let a 5 466 tis. Kč splatné nad 5 let.

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	2017	2016
Oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Držené do splatnosti	0	0
Realizovatelné	0	0
Opravné položky k dluhopisům držených do splatnosti	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém období neeviduje dluhové cenné papíry.

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	2017	2016
Akcie oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Akcie realizovatelné	0	0
Poukázky na akcie	0	0
Zatímní listy	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném období dne 26.5.2017 nabyl 10% podíl společnosti Branická 146 s.r.o. za pořizovací cenu 100 tis. Kč. Po přecenění podílu k 31.12.2017 je hodnota účasti 0.

Fond v minulém období neevidoval akcie, podílové listy a ostatní podíly.

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Přehled rozhodujícího vlivu:

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	Cena pořízení	oceňovací rozdíl	cena celkem
16.12.2016	24189723	MV Prague Investment s.r.o.	100%	5 000	13 600	18 600
7.5.2017	06108008	TRU REALITY s.r.o.	100%	1	106	107
Příplatek mimo ZK	06108008	TRU REALITY s.r.o.				333
29.12.2017	02376334	SBORAK INVEST s.r.o.	100%	12 000	4 341	16 341
29.12.2017	24843457	CANTABELA SERVIS s.r.o.	100%	8 000	4 173	12 173

Fond ve sledovaném období nabyl 100% podíly následujících společností:

TRU REALITY s.r.o.
SBORAK INVEST s.r.o.
CANTABELA SERVIS s.r.o.

Podíl společnosti TRU REALITY s.r.o. je k 31.12.2017 oceněn na částku 440 tis. Kč, avšak na základě Dohody o změně obsahu závazku byla částka 333 tis. Kč proučtována na příplatek mimo základní kapitál.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

Přehled podstatného vlivu:

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	Cena pořízení	oceňovací rozdíl	cena celkem
-------------------	-----	-------------------	---------------------	------------------	---------------------	----------------

Fond ve sledovaném ani v minulém období neneviduje účasti s podstatným vlivem.

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond ve sledovaném ani minulém období neneviduje dlouhodobý nehmotný majetek.

18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond ve sledovaném období neneviduje dlouhodobý hmotný majetek

Přehled změn dlouhodobého hmotného majetku

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

	Dlouho dobý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Technické zhodnocení	Nedokončené investice	Poskytnuté zálohy na hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena								
Zůstatek k 1. 1. 2017	--	--	--	--	--	--	--	--
Přírůstky	--	--	--	--	--	--	--	--
Úbytky	--	--	--	--	--	--	--	--
Ostatní změny	--	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31. 12. 2017	--	--	--	--	--	--	--	--
Oprávk y a opravné položky								
Zůstatek k 1. 1. 2017	--	--	--	--	--	--	--	--
Odpisy a amortizace	--	--	--	--	--	--	--	--
Oprávk y k úbytkům	--	--	--	--	--	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31. 12. 2017	--	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2017	--	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2017	--	--	--	--	--	--	--	--

19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2017	2016
Pohledávky za odběrateli	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné položky aktivní	0	0
Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém období neeviduje ostatní aktiva.

20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2017	2016
Náklady příštích období	0	0
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém období neeviduje náklady a výnosy příštích období.

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	2017	2016
Přijaté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém období neeviduje závazky vůči bankám.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.**IČO: 052 12 634****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

22. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2017	2016
Přijaté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém období neeviduje závazky za nebankovními subjekty.

23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

tis. Kč	2017	2016
Emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
Hypoteční zástavní listy	0	0
Směnky	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém období neeviduje závazky z dluhových cenných papírů.

24. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2017	2016
Závazky za dodavateli	55	119
Přijaté zálohy	350	0
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	20 000	7 080
Závazky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložený daňový závazek	408	267
Dohadné položky pasivní	78	81
Závazky z obchodování s cennými papíry	0	0
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	20 891	7 546

Fond eviduje přijaté zálohy ve výši 350 tis. Kč, které jsou souhrnem přijatých splátek od společnosti VBK TRADE s.r.o. za převod 50% podílu ve společnosti MV Prague s.r.o. na základě

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

Smlouvy o převodu podílu a Dohodě o úplatě. K prepisu podílu dojde po splacení celé částky dle smlouvy, nejpozději 31.12.2021.

Fond dále v ostatních pasivech eviduje závazky z upsaných investičních akcií ve výši 20 000 tis. Kč. Dohadné položky ve výši 48 tis. Kč jsou dohady na náklad za audit a 30 tis. Kč je dohad na náklad za služby depozitáře za prosinec 2017.

Způsob výpočtu odložené daně je popsán v bodu 32. této přílohy.

V minulém období fond eviduje závazky za dodavateli ve výši 119 tis. Kč, závazky z upsaných investičních akcií ve výši 7 080 tis. Kč, dohadné položky ve výši 81 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 267 tis. Kč

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2017	2016
Výnosy příštích období	0	0
Výdaje příštích období	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém účetním období neevidoval výnosy a výdaje příštích období.

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	2017	2016
Rezerva na opravy majetku	0	0
Rezerva na daně	0	0
Rezervy na rizika a ztráty	0	0
Rezervy ostatní	0	0
Opravné položky k pohledávkám ke třetím osobám	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém účetním období neevidoval rezervy a opravné položky.

27. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

Fond ve sledovaném ani minulém účetním období neevidoval žádné podřízené závazky.

28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond ve sledovaném i minulém účetním období eviduje 100 000 ks vydaných zakladatelských akcií o jmenovité hodnotě 1,-Kč s datem emise 1.7.2016.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.**IČO: 052 12 634****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

29. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Ztráta minulého období je ve výši 924 tis. Kč.

30. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k								
1. 1. 2017	100	0	0	0	7 710	5 334	-924	12 220
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	16 786	0	16 786
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	152	152
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	24 760	0	0	24 760
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k								
31. 12. 2017	100	0	0	0	32 470	22 120	- 772	53 918

Přírůstek kapitálových fondů z upsání investičních akcií fond ve sledovaném období eviduje ve výši 24 760 tis. Kč, celkem na kapitálových fondech 32 470 tis. Kč. Dále ve změnách vlastního kapitálu fond eviduje oceňovací rozdíly v částce 16 786 tis. Kč a zisk ve sledovaném období ve výši 152 tis. Kč.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

31. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2017		0	0	5 334	0
Snížení		-	-	- 100	-
Zvýšení		-	-	16 886	-
Vliv odložené daně		-	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2017		0	0	22 120	0

Majetek jako investiční příležitost jsou především podíly držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou platnou k rozvahovému dni, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2017 je vykázan jako oceňovací rozdíl.

31. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	293
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Odložená daň	141
Použité slevy na dani a zápočty	-
Základ daně	293
Zohlednění daňové ztráty minulých let	293
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0

Zisk účetního období je 293 tis. Kč. Při výpočtu daně z příjmu se započítala část daňové ztráty let minulých ve výši 293 tis. Kč. Daňová povinnost je 0 Kč.

32. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

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

Odložená daň ve výši 141 tis. Kč. je počítaná z oceňovacích rozdílů podílů držených do jednoho roku. Od základu daně je odečtená daňová ztráta let minulých, která zbyla po započtení se základem daně pro splatnou daň.

33. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2017	2016
Aktiva	74 809	19 766
Celkem	74 809	19 766

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

34. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu

Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí. Vzhledem ke skutečnosti, že fond ve sledovaném období evidoval celkovou expozici z titulu poskytnutých úvěrů, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Riziko vypořádání

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

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

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

Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Fondu

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

- i. rozhodnutí o přeměně Fondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.

IČO: 052 12 634

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Riziko spojené s investicemi do úvěrů a půjček

Fond může poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to do souhrnné výše 95% hodnoty majetku Fondu.

Úvěry a zápůjčky jsou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 10 let

Ve sledovaném období poskytl Fond úvěry ve výši 16 020 mil Kč se splatností do 31. 12. 2022 a úvěr 1 000 tis. Kč se splatností 9.11.2018.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

35. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

36. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

37. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

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

Sestaveno dne: 31. 3. 2018

Podpis statutárního zástupce:



Mgr. Robert Robek
Pověřený zmocněnec

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

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

Osoba ovládaná

Název fondu: **Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.**
IČO: **052 12 634**
Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8**

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Miloš Vančura**
Bydliště: **Novoštěrboholská 475/1, Štěrboholy, 102 00, Praha 10**
Datum narození: **25. 9. 1981**
Způsob ovládaní: **50 % podíl na základním kapitálu společnosti**

Osoba ovládající: **Riccardo Pastore**
Bydliště: **Ostrovní 124/21, 110 00 Praha 1**
Datum narození: **24. 1. 1979**
Způsob ovládaní: **50 % podíl na základním kapitálu společnosti**

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

Žádné takové osoby ve sledovaném období nebyly.

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná: **MV Prague Investment s.r.o.**
Sídlo: **Polská 1505/40, 120 00 Praha 2**
IČO: **241 89 723**
Způsob ovládaní: **Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%**

Osoba ovládaná: **TRU REALITY s.r.o.**
Sídlo: **Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7**

IČO: **06108008**
 Způsob ovládaní: **Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%**

Osoba ovládaná: **SBORAK INVEST s.r.o.**
 Sídlo: **Jindřicha Plachty 595/6, Smíchov, 150 00 Praha 5**

IČO: **02376334**
 Způsob ovládaní: **Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%**

Osoba ovládaná: **CANTABELA SERVIS, s.r.o.**
 Sídlo: **Ostrovni 124/21, Nové Město, 110 00 Praha 1**

IČO: **24843547**
 Způsob ovládaní: **Czech Capital RE Fund SICAV, a.s. – přímo – podíl 100%**

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Equa bank, a.s. – zástavní věřitel	Smlouva o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu (společnosti MV Prague Investment s.r.o.)	16. 3. 2017	Zástava obch. podílu	
Equa bank, a.s. / MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	16.3.2017	Podřízení pohledávek	
Equa bank, a.s. / MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu (společnosti MV Prague Investment s.r.o.)	26. 5. 2017	Zástava obch. podílu	
Equa bank, a.s. / MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám ze smlouvy o zápůjčce	21. 7. 2017	Zástavní právo k pohledávkám ze zápůjčky	
TRU REALITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru	29. 8. 2017	úvěr	úrok
Equa bank, a.s.	Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu (společnosti TRU REALITY, s.r.o.)	30. 8. 2017	Zástava obch. podílu	
Equa bank a.s. / TRU REALITY s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	30. 8. 2017	Podřízení pohledávek	
TRU REALITY s.r.o.	Dohoda o změně obsahu závazku	1. 12. 2017	Příplatek mimo ZK	

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
CASA Folimanka s.r.o.	Smlouva o rámcovém úvěru	31. 8. 2016	Úvěr	Úrok
Oldřichova 57, s.r.o.	Smlouva o rámcovém úvěru	31. 8. 2016	Úvěr	Úrok
MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o převodu obchodního podílu	16. 12. 2016	Kupní cena	podíl
MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o rámcovém úvěru	22. 12. 2016	Úvěr	Úrok
Miloš Vančura	Smlouva o postoupení pohledávky	31. 8. 2016	Kupní cena	pohledávka
Riccardo Pastore	Smlouva o postoupení pohledávky	31. 8. 2016	Kupní cena	pohledávka

Equa bank, a.s. – zástavní věřitel	Smlouva o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu (společnosti MV Prague Investment s.r.o.)	16. 3. 2017	Zástava obch. podílu	
Equa bank, a.s. / MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	16.3.2017	Podřízení pohledávek	
Equa bank, a.s. / MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu (společnosti MV Prague Investment s.r.o.)	26. 5. 2017	Zástava obch. podílu	
Equa bank, a.s. / MV Prague Investment s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám ze smlouvy o zápůjčce	21. 7. 2017	Zástavní právo k pohledávkám ze zápůjčky	
TRU REALITY, s.r.o.	Smlouva o úvěru	29. 8. 2017	úvěr	úrok
Equa bank, a.s.	Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu (společnosti TRU REALITY, s.r.o.)	30. 8. 2017	Zástava obch. podílu	
Equa bank a.s. / TRU REALITY s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	30. 8. 2017	Podřízení pohledávek	
TRU REALITY s.r.o.	Dohoda o změně obsahu závazku	1. 12. 2017	Příplatek mimo ZK	

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

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

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

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 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 společnosti tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

Funkce: Zmocněnec statutárního orgánu

Dne: 31. 3. 2018

Podpis:



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
100 % obchodní podíl v MV Prague Investment s.r.o.	5 000	18 600
100 % obchodní podíl v TRU REALITY s.r.o.	1	773
100 % obchodní podíl v SBORAK INVEST s.r.o.	12 000	16 341
100 % obchodní podíl v CANTABELA SERVIS s.r.o.	8 000	12 173
Úvěry (jistina)	25 167	25 167