Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Výroční zpráva fondu a jeho podfondu

REALIA FUND SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

REALIA Podfond Retail Parks
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

Použité zkratky 4

Základní údaje o Fondu a Podfondu 6

a) Základní kapitál Fondu 6

b) Údaje o cenných papírech Fondu 7

c) Údaje o cenných papírech Podfondu 7

Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období 9

a) Přehled investiční činnosti 9

b) Finanční přehled 10

c) Přehled portfolia Podfondu 10

d) Přehled výsledků Podfondu 11

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu 12

f) Zdroje kapitálu Podfondu 13

g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) 14

h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) 15

i) Dopady ruské invaze na Ukrajinu 16

Textová část Výroční zprávy 18

a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) 18

b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) 18

c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) 18

d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) 18

e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) 18

f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) 18

g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) 19

h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) 19

i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) 19

j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) 19

k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP) 20

l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) 20

m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP) 20

n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) 20

o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)..... 21

p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) 21

q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 22

r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) 22

Prohlášení oprávněných osob Fondu 24

Přílohy 25

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fond 26

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem..... 27

Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu 28

Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem..... 31

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období 32

Příloha č. 6 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)33

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	REALIA FUND SICAV, a.s., IČO: 089 07 498, se sídlem Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondu snížená o hodnotu dluhů v podfondu ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondu představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondu vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond vytvořený Fondem s názvem „REALIA Podfond Retail Parks“, NID: 75161737
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů

ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávacím obdobím 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 účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

Základní údaje o Fondu a Podfondu

Název Fondu	REALIA FUND SICAV, a.s.
Sídlo	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
IČO	089 07 498
LEI Fondu	3157007Q9KOF73C1YW57
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25093
Vznik Fondu	31. 1. 2020
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.
Podfond	REALIA Podfond Retail Parks
NID Podfondu	75161737
LEI Podfondu	315700BBJAQ4QQGMVU17
Vznik Podfondu:	5. 2. 2020

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 790 071 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)

z toho neinvestiční fondový kapitál: 51 tis. Kč

(z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)

z toho Fondový kapitál Podfondu: 790 020 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech Fondu

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

c) Údaje o cenných papírech Podfondu

Prioritní investiční akcie I („PIA I")

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044880
Počet akcií ke konci Účetního období	231 908 184 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	102 376 991 ks v objemu 118 134 tis. Kč*
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových prioritních investičních akcií I v objemu 5 940 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

Prioritní investiční akcie II („PIA II")

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008047172
Počet akcií ke konci Účetního období	2 425 679 kusů

Změny v Účetním období	
Nově vydané	1 652 128 ks v objemu 1 700 650,- EUR*
Odkoupené	0 ks v objemu 0 EUR
*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových prioritních investičních akcií I v objemu 10 tis. EUR, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.	

Výkonnostní investiční akcie („VIA")

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044898
Počet akcií ke konci Účetního období	221 130 652 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	101 085 337 ks v objemu 142 500 tis. Kč*
Odkoupené	146 452 184 ks v objemu 204 000 tis. Kč

Manažerské investiční akcie („MIA")

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Přijetí k obchodování na regulovaném trhu	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044906
Počet akcií ke konci Účetního období	2 000 000 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

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

a) Přehled investiční činnosti

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

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

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč, roce 2022 nevznikly žádné náklady.

Přehled investiční činnosti Podfondu

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu a Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu a Podfondu. Investičním cílem Fondu a Podfondu jsou zejména investice do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, dluhových cenných papírů a poskytování úvěrů.

Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček. Z hlediska zeměpisné oblasti jsou investice směřovány do prostoru Evropské unie, zejména však na území České republiky.

V průběhu Účetního období se Fond při nových investicích zaměřil na příležitosti akvizic retailových parků po celé České republice, když pořídil další dvě nemovitostní společnosti, a to: REALIA ValMez 2 s.r.o. (IČO: 096 39 292) a REALIA Penny s.r.o. (IČO: 096 39 365).

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

i) nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;

ii) nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnost; a

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

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

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

V průběhu Účetního období Podfond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Podfond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Podfondu, a to ani nepřímo.

b) Finanční přehled

Neinvestiční část

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	-
Krátkodobá aktiva	51
Aktiva celkem	**51**

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	51
Dlouhodobé závazky	-
Krátkodobé závazky	0
Pasiva celkem	**51**

Podfond

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	773 369
Krátkodobá aktiva	24 594
Aktiva celkem	**797 963**

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	790 020
Dlouhodobé závazky	-
Krátkodobé závazky	7 943
Pasiva celkem	**797 963**

c) Přehled portfolia Podfondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Podfondu	590 141	797 963	100	35,22
Peněžní prostředky	99 391	24 594	3,08	-75,26
Ostatní podíly	181 641	354 184	44,39	94,99
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	309 109	418 999	52,51	35,55
Ostatní aktiva	0	186	0,02	-

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Podfondu 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 Podfondu.

d) Přehled výsledků Podfondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	31 412	35 412	22,65	12,73
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	51 664	120 956	77,35	134,12
Výnosy celkem	83 076	156 368	100	88,22
Správní náklady	2 507	6 751	75,71	169,29
Ostatní náklady	11 294	2 165	24,29	-80,82
Náklady celkem	13 801	8 916	100	-35,39
Čistá změna hodnoty portfolia	69 275	147 452	-	112,85

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou úroky z poskytnutých úvěrů. Dále se na výnosech Podfondu podílely i nerealizované výnosy z přecenění majetku Podfondu.

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

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Podfondu	545 499 776 Kč	790 019 869 Kč	44,83
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	90 %	98 %	9 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	108 %	101 %	-7 %
Nové investice (úpisy)	355 956 163 Kč	251 095 947 Kč	-29 46
Ukončené investice (odkupy)	-	-96 000 001,07	N/A
Čistý zisk	69 274 807 Kč	147 452 061 Kč	112,85
Čistá změna hodnoty NAV	425 230 970 Kč	244 520 093 Kč	-42,50
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	1,3853 Kč	1,8033 Kč	30,17
Hodnota prioritní investiční akcie I (PIA)	1,1290 Kč	1,3000 Kč	15,15
Hodnota prioritní investiční akcie II (PIA II)	1,0100 EUR	1,1557 EUR	14,43
Hodnota manažerské investiční akcie (MIA)	5,3162 Kč	11.0715 Kč	108,26

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Podfondu – celková hodnota Fondového kapitálu Podfondu, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. NAV Podfondu je z 54,99 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, z 41,57 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií I, z 0,39 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií II a z 3,05 % investorům investujícím do manažerských investičních akcií. Maximální míra využití pákového efektu je dle statutu Fondu stanovena na 300 %.

f) Zdroje kapitálu Podfondu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	790 020
Cizí zdroje	7 943

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Krátkodobé závazky	7 943

Komentář ke zdrojům financování

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

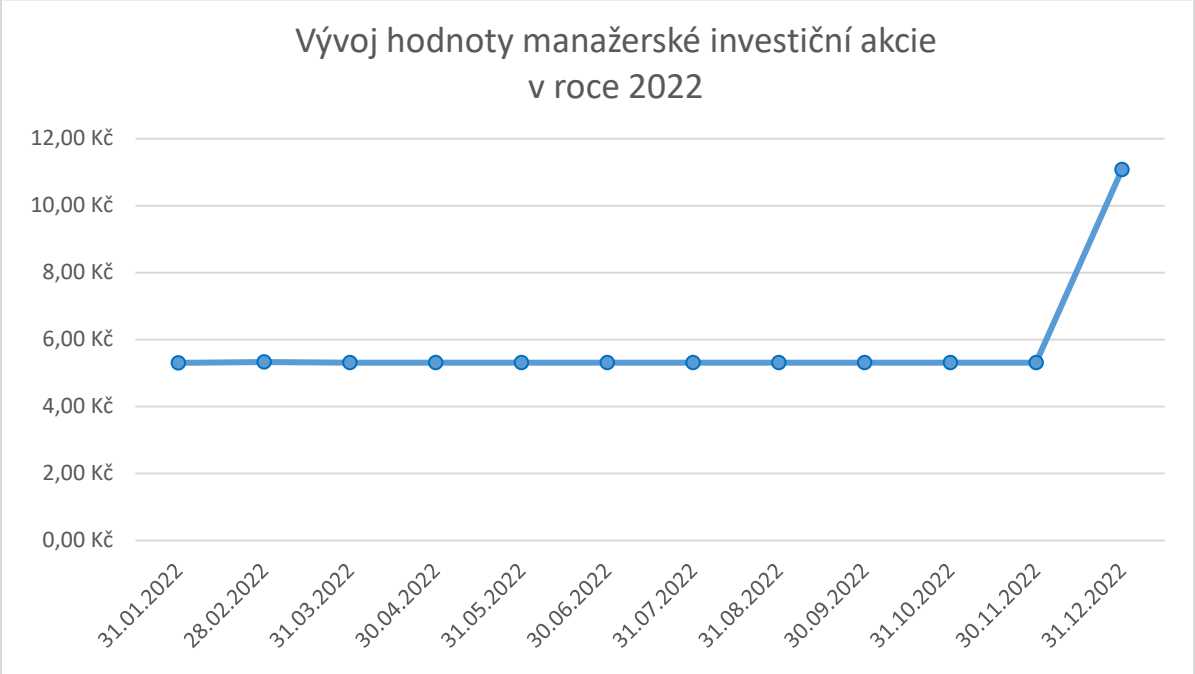
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

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

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



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

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

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

i) Dopady ruské invaze na Ukrajinu

V souvislosti s okupaci 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.

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.

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

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. 180 dnů od konce kalendářního čtvrtletí, ve kterém obhospodařovatel Fondu obdržel žádost o odkup v případě odkupu prioritních investičních akcií I, prioritních investičních akcií II a manažerských investičních akcií a max. 180 dnů od konce kalendářního měsíce, ve kterém obhospodařovatel Fondu obdržel žádost o odkup v případě odkupu výkonnostních investičních akcií.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, dluhových cenných papírů, a poskytování úvěrů. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je vůči ekonomice České republiky.

Lze předpokládat, že případná 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. 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.

PKF APOGEO AUDIT, s.r.o. KA ČR IČ: 27197310, oprávnění č. 451

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

V rámci zvýšené volatility, kterou je možné očekávat na finančních trzích v souvislosti s aktuální socioekonomickou situací ve světě, s pravděpodobným dopadem na místní trhy, 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 případné mimořádné okolnosti spojené s aktuální ekonomickou situací.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. V důsledku případné ekonomické recese může dojít k dočasnému poklesu 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.

Textová část Výroční zprávy

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

Po rozvahovém dni došlo k Podfondu k úpisu nových prioritních investičních akcií I v objemu 900 tis. CZK, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

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

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

V průběhu aktuálního účetního období může Podfond čelit především riziku poklesu cen na trhu nemovitostí.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie (PIA I). V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondu.

V průběhu aktuálního účetního období lze očekávat, že významným rizikovým faktorem s negativním dopadem se může stát především probíhající ozbrojený konflikt na Ukrajině. Lze předpokládat, že tato událost může způsobit významné 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 efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji této situace. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše popsané situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

Fond ani Podfond nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jméno a příjmení	Mgr. Filip Trpák
Další identifikační údaje	datum narození: 15. 9. 1991 bytem: Petrská 1426/1, 110 00 Praha 1
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	1. 1. 2022 - 31. 03. 2022
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	
Magisterský titul získal na Vysoké škole CEVRO Institut, z.ú., v oboru Obchodně právní vztahy. V posledních několika letech působil na obchodní pozici v investiční společnosti zaměřující se na správu fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil v dalších finančních institucích.	

Jméno a příjmení	Mgr. Lenka Prokopcová
Další identifikační údaje	datum narození: 17. 9. 1985 bytem: 30. dubna 17, 702 00 Ostrava
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	1.4.2022 – 31.12.2022
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	
Magisterský titul získala na Právnické fakultě Univerzity Palackého v Olomouci, v oboru Právo a právní věda. Před příchodem do AVANT IS působila na obchodní pozici v investiční společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. zaměřující se na správu fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působila v advokacii jako advokátní koncipient a následně jako in-house právník v soukromé i státní sféře.	

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

Název	Komerční banka, a.s.
IČO	453 17 054
Sídlo	Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

PKF APOGEO AUDIT, S.R.O. KA ČR IČ: 27197310, oprávnění č. 451

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

V Účetním období nevyužíval Fond ani Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 Výroční zprávy.

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

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

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

V Účetním období nebyla k žádnému druhu investičních akcií vyplacena žádná dividenda.

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

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	
- Fondu	0 Kč
- Podfondu	**4 000 tis. Kč**
Úplata depozitáři za služby depozitáře	
- Fondu	0 Kč
- Podfondu	846 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	
- Fondu	0 Kč
- Podfondu	3 tis. Kč
Úplata administrátora	
- Fondu	
- Podfondu	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	
- Fondu	0 kč
- Podfondu	0 Kč
Úplata auditora	
- Fondu	0 Kč
- Podfondu	121 tis. Kč

Údaje o dalších nákladech či daních

- Fondu

Poradenství a konzultace	**0 tis. Kč**

Údaje o dalších nákladech či daních

- Podfondu

Právní a notářské služby	**856 tis. Kč**
Poradenství a konzultace	**15 tis. Kč**
Ostatní správní náklady	**1 243 tis. Kč**
Ostatní daně a poplatky	**1 832 tis. Kč**

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

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

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

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

Ke dni 1. 1. 2022 byl statut Fondu aktualizován o základní údaje v návaznosti na změnu sídla Obhospodařovatele a Administrátora.

S účinností od 1. 3. 2022 došlo ve statutu Podfondu k úpravě informací o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti Podfondu.

PKF APOGEO AUDIT, s.r.o. KA ČR IČ: 27197310, oprávnění č. 451

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

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

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

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

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

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Pevná složka odměn	**1 630 458 Kč**
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	81,5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada,
- ředitelé správy majetku.

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu: stanovuje individuálně.

Odměny vedoucích osob	0 Kč
Počet příjemců	8,3
Odměny ostatních pracovníků	0 Kč
Počet příjemců	59,2

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Odměny vedoucích osob	242 259 Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	1 388 199 Kč
Počet příjemců	73,5

Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 14. 04. 2023

Podpis: ……

Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu

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

Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

Příloha č. 6 – Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fond

Zpráva nezávislého auditora
o ověření účetní závěrky společnosti
REALIA FUND SICAV, a.s. k 31. 12. 2022

PKF 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 společnosti REALIA FUND SICAV, a.s.

Se sídlem: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Identifikační číslo: 089 07 498
Předmět podnikání: Předmětem podnikání je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti REALIA FUND SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti REALIA FUND SICAV, a.s. (dále také „Společnost “) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022, podrozvahy k 31. 12. 2022, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2022, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2022, podrozvahy k 31. 12. 2022 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

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 Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko,

že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti 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 Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost 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 14. 04. 2023

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) ZIS

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Účetní závěrka Fondu

REALIA FUND SICAV, a.s.

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

Obsah

ROZVAHA ..... - 3 -
PODROZVAHA ..... - 4 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ..... - 5 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ..... - 6 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ..... - 7 -
1. Obecné informace ..... - 7 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky ..... - 8 -
3. Důležité účetní metody ..... - 9 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu ..... - 9 -
3.2. Finanční aktiva ..... - 10 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva ..... - 10 -
3.3. Finanční závazky ..... - 11 -
3.4. Peněžní prostředky ..... - 11 -
3.5. Způsoby oceňování ..... - 11 -
3.6. Vzájemná zúčtování ..... - 11 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů ..... - 12 -
3.7.1. Výnosy a náklady z poplatků a provizí ..... - 12 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách ..... - 12 -
3.9. Daň z příjmů ..... - 12 -
3.10. Tvorba rezerv ..... - 12 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky ..... - 13 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem ..... - 13 -
4. Regulatorní požadavky ..... - 14 -
5. Změny účetních metod ..... - 14 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál ..... - 14 -
7. Významné položky v rozvaze ..... - 15 -
7.1. Finanční nástroje ..... - 15 -
7.2. Pohledávky za bankami ..... - 15 -
7.3. Základní kapitál ..... - 15 -
7.4. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období ..... - 15 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty ..... - 16 -
8.1. Finanční nástroje ..... - 16 -
8.2. Správní náklady ..... - 16 -
8.3. Splatná daň z příjmů ..... - 16 -
8.4. Odložený daňový závazek/pohledávka ..... - 16 -
9. Výnosy podle geografického členění ..... - 16 -
10. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídících a kontrolních orgánů ..... - 17 -
11. Hodnoty předané k obhospodařování ..... - 17 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu ..... - 17 -
12.1. Řízení rizik ..... - 17 -
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč ..... - 17 -
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku fondu ..... - 17 -
12.3.1. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké) ..... - 17 -
12.3.2. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... - 18 -
12.3.3. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) ..... - 19 -
12.3.4. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... - 19 -
13. Reálná hodnota ..... - 19 -
13.1. Hierarchie reálných hodnot ..... - 20 -
13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny ..... - 21 -
13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 ..... - 22 -
13.3.1. Ocenění nemovitostí ..... - 22 -
13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií ..... - 22 -
13.3.3. Ocenění cenných papírů ..... - 23 -
13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů ..... - 23 -
13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů ..... - 23 -
13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot ..... - 23 -

14. Transakce se spřízněnými osobami ..... - 24 -
14.1. Osoby ovládané ..... - 24 -
14.2. Osoby ovládající ..... - 27 -
15. Významné události po datu účetní závěrky ..... - 28 -

ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	AKTIVA		Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		sum	51		51	51
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		A_03	51		51	51
	v tom:	a) splatné na požádání	A_03a	51		51	51

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)	sum	51	51
9	Základní kapitál (Σ)	P_09	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	P_09a	100	100
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	P_15	-49	-46
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	sum		-3
	v tom: a) přírůstek závazků			-3
17	Vlastní kapitál	sum	51	51

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
14. 04. 2023	
Sestavil: Vajs Petr	

PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování		51	51

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
14. 04. 2023	
Sestavil: Petr Vajs	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
9	Správní náklady (Σ)	VZZ_09		3
	b) ostatní správní náklady	VZZ_09b		3
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	sum		-3
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	sum		-3

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
14. 04. 2023	
Sestavil: Vajs Petr	

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

Minulé období: v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2021	100	0	0	0	0	0	-46	54
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-3	-3
Zůstatek k 31.12.2021	100	0	0	0	0	0	-49	51

Aktuální období: v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2022	100	0	0	0	0	0	-49	51
Zůstatek k 31.12.2022	100	0	0	0	0	0	-49	51

Sestaveno dne: 14. 04. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Vajs Petr	

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

Název Fondu:	REALIA FUND SICAV, a.s
Sídlo:	Kolbenova 882/5A, Vysočany, 190 00 Praha 9
Den zápisu do obchodní rejstříku:	31. 1. 2022
IČO:	089 07 498
DIČ:	CZ089 07 498
Právní forma:	investiční fond
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 25093
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 30. 10. 2019 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 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.

REALIA FUND SICAV, a.s. vytváří podfond pod názvem REALIA Podfond Retail Parks, na jeho účet může Fond nabývat majetek v souladu s investiční strategií tohoto Podfondu.

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování investičního majetku alokovaného v Podfondu, a to zejména na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, dluhových cenných papírů a poskytování úvěrů.

Podfond má vlastní investiční strategii a vlastní statut. Investiční strategie a investiční cíle Podfondu jsou podrobněji specifikovány ve statutu Podfondu.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 30. 1. 2020 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost", „obhospodařovatel" nebo „administrátor").

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 16. 10. 2019 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2022 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022:

Statutární orgán:

Statutární ředitel/člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 31. 1. 2020
Při výkonu funkce zastupuje	JUDr. Petr Krátký	od 1. 12. 2022

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Josef Koller	od 31. 1. 2020
Člen dozorčí rady	Roman Bank	od 31. 1. 2020
Člen dozorčí rady	Jan Turek	od 31. 1. 2020

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Výmaz zástupce statutárního orgánu	Ing. Pavel Hoffman	k 1. 12. 2022
Zápis zástupce statutárního orgánu	JUDr. Petr Krátký	k 1. 12. 2022

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ") a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě 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. 2022, za účetní období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 (dále též „účetní období").

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

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

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 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.

Nemovitosti

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

Finanční aktiva

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

3.2. Finanční aktiva

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Finanční závazky

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

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

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

3.4. Peněžní prostředky

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

3.5. Způsoby oceňování

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

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

a) zůstatky na peněžních účtech;

b) peněžní ekvivalenty;

c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

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

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

Reálná hodnota Nemovitostí a 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. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.9. Daň z příjmů

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

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

3.10. Tvorba rezerv

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

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

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,

- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,

- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

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

3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie.

Zakladatelské akcie

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

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

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

- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,

- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy,

- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,

PKF APOGEO AUDIT, S.R.O. KA ČR IČ: 27197310, oprávnění č. 451

- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Komerční Banka, a.s. (dále jen „depozitář") vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 2. 3. 2020.

5. Změny účetních metod

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

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

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

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	51	0
Celkem finanční aktiva	**0**	**0**	**0**	**51**	**0**

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na běžných účtech	51	51
Celkem	**51**	**51**

Zůstatek bankovního účtu je tvořen z účtu v CZK ve výši 51 tis. Kč (rok 2021: 51 tis. Kč).

7.3. Základní kapitál

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

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

7.4. 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	2022	2021
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2022	-49	-46
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	0	0
Celkem k 31.12.	**-49**	**-46**

Fond ve sledovaném období nedosáhl zisku ani ztráty.

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

8.2. Správní náklady

tis. Kč	2022	2021
Náklady na daňové poradenství	0	3
Celkem	**0**	**3**

Fond ve sledovaném období neeviduje žádné náklady.

8.3. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	0	-3
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	**0**	**-3**
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	**0**	**-3**
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	**0**	**0**

Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnících osob činí k rozvahovému dni 0 tis. Kč.

8.4. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond k 31.12.2022 nevznikl daňový závazek. O odložené daňové pohledávce nebylo z opatrnosti účtováno.

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídících 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.

11. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2022	2021
Aktiva k obhospodařování	51	51
Celkem	51	51

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

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena zejména úvěrovému riziku.

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Komerční banka, a.s.	51	100,0 %
Běžné účty		Celkem	51	100,0 %

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

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	0	51	0	51
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	**0**	**0**	**51**	**0**	**51**

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	51	51
Celkem k 31. prosinci	**51**	**51**

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Vlastní kapitál	51	51
Celkem k 31. prosinci	**51**	**51**

Fond není vystaven měnovému riziku.

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

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

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

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

13. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacena za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykázání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují 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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Mezi aktiva, která jsou oceňovány 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.

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	51	51
Celkem k 31. prosinci	0	0	51	51

Rok 2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	51	51
Celkem k 31. prosinci	0	0	51	51

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

V průběhu let 2021 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad

se provádí na základě „metody srovnatelných mutliplikátorů" nebo na základě „metody srovnatelných transakcí". Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	51	DCF Model	Pribor, IRS CZ

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

Tam kde je možné zjistit pravidelný výnos a nemovitost není určena k prodeji stanovuje se hodnota nemovitosti metodou diskontování budoucích výnosů. Vstupní veličiny jsou nájemní smlouvy, informace o nemovitosti, informace z realitního trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období

Porovnávací způsob

Jedná se zejména o nemovitosti, které jsou určeny k dalšímu prodeji, či není možné stanovit reálnou hodnotu výnosovým způsobem. Vstupní veličiny jsou informace o nemovitosti, analýzy realitního trhu.

13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

13.3.3. Ocenění cenných papírů

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 úrovní emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecen ění do výsledku hospoda ření	Zisk /ztráta z přecen ění do ostatníh o úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořád ání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	51	0	0	0	0	0	0	0	51
Celkem aktiva	**51**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**51**

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 přeceně ní do výsledku hospodař ení	Zisk /ztráta z přeceně ní do ostatního úplného výsledku	Nákupy/V znik	Prodeje	Emise	Vypořádá ní	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	55	0	0	0	0	0	4	0	51
Celkem aktiva	**55**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4**	**0**	**51**
Závazky									
Ostatní pasiva	1	0	0	10	0	0	11	0	0
Celkem závazky	**1**	**0**	**0**	**10**	**0**	**0**	**11**	**0**	**0**

14. Transakce se spřízněnými osobami

Účetní jednotka ve sledovaném období neeviduje transakce se spřízněnými osobami.

14.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Obchodní firma:	BOKI IMMO ValMez s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	20 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	5 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	12 885 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	2 000 tis. Kč

Obchodní firma:	REALIA Alfa s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Benešov a.s.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
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:	7 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 000 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	13 085 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	5 000 tis. Kč
Obchodní firma:	REALIA Beta s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA České Budějovice s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
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:	7 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	11 055 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	27 756 tis. Kč

Obchodní firma:	REALIA DAČICE s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Jaroměř s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
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:	10 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	5 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	9 718 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	4 000 tis. Kč
Obchodní firma:	REALIA Kladno s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Šternberk s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
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:	3 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	5 821 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	11 499 tis. Kč

Obchodní firma:	REALIA Valmez 2 s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Penny s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
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:	500 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	300 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	2 611 Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	10 748 Kč

14.2. Osoby ovládající

Jméno/Název ovládající osoby:	Ing. Josef Koller
Sídlo/Bytem:	U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9

15. Významné události po datu účetní závěrky

V návaznosti na probíhající válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací vyhodnotil Fond, že nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není tedy ekonomicky ohrožen a je zde reálný předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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

Sestaveno dne: 14. 04. 2023

.....

JUDr. Petr Krátký
Zmocněný zástupce
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu

REALIA Podfond Retail Parks k 31. 12. 2022

PKF 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 podfondu REALIA Podfond Retail Parks

Se sídlem: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Identifikační číslo: 089 07 498
Předmět podnikání: Předmětem podnikání je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu REALIA Podfond Retail Parks.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu REALIA Podfond Retail Parks (dále také „Podfond “) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022, podrozvahy k 31. 12. 2022, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2022, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2022, podrozvahy k 31. 12. 2022 a přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

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 Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Podfondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko,

že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Podfondu 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 Podfondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu 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 Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond 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 14. 04. 2023

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. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Účetní závěrka Podfondu

REALIA Podfond Retail Parks

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

Obsah

ROZVAHA - 3 -
PODROZVAHA - 4 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY - 5 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ - 6 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE - 7 -
1. Obecné informace - 7 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky - 8 -
3. Důležité účetní metody - 9 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu - 9 -
3.2. Finanční aktiva - 10 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva - 10 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva - 11 -
3.3. Finanční závazky - 11 -
3.4. Peněžní prostředky - 11 -
3.5. Způsoby oceňování - 11 -
3.6. Vzájemná zúčtování - 12 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů - 12 -
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy - 12 -
3.7.2. Výnosy z dividend - 12 -
3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí - 13 -
3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále - 13 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách - 13 -
3.9. Daň z příjmů - 13 -
3.10. Tvorba rezerv - 13 -
3.11. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu - 14 -
4. Regulatorní požadavky - 14 -
5. Změny účetních metod - 14 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál - 15 -
7. Významné položky v rozvaze - 16 -
7.1. Finanční nástroje - 16 -
7.2. Pohledávky za bankami - 16 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty - 16 -
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem - 17 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem - 18 -
7.5. Ostatní aktiva - 19 -
7.6. Ostatní pasiva - 19 -
7.6.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv - 19 -
7.7. Rezervy a opravné položky - 19 -
7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií - 20 -
7.8.1. Obdoba kapitálových fondů - 20 -
7.8.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období - 21 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty - 21 -
8.1. Finanční nástroje - 21 -
8.2. Čistý úrokový výnos - 22 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize - 22 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací - 22 -
8.5. Správní náklady - 23 -
8.6. Splatná daň z příjmů - 23 -
8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka - 24 -
9. Výnosy podle geografického členění - 24 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky - 24 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídících a kontrolních orgánů - 24 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu - 25 -
12.1. Řízení rizik - 25 -
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč - 26 -
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu - 27 -

12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký) ... - 27 -
12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 27 -
12.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) ... - 28 -
12.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 28 -
12.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 28 -
12.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) ... - 28 -
12.3.7. Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) - 29 -
12.3.8. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) ... - 29 -
12.3.9. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) ... - 30 -
12.3.10. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) ... - 30 -
12.3.11. Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) ... - 31 -
12.3.12. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 31 -
12.3.13. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 31 -
12.3.14. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 31 -
12.3.15. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 31 -
12.3.16. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) ... - 32 -
12.3.17. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 32 -
12.3.18. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 32 -
12.3.19. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) - 32 -
12.3.20. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 32 -
12.3.21. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 32 -
12.3.22. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 32 -
12.3.23. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 33 -
12.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ... - 33 -
12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika: ... - 33 -
13. Reálná hodnota ... - 34 -
13.1. Hierarchie reálných hodnot ... - 35 -
13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny ... - 36 -
13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 ... - 37 -
13.3.1. Ocenění nemovitostí ... - 37 -
13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií ... - 37 -
13.3.3. Ocenění cenných papírů ... - 38 -
13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů ... - 38 -
13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů ... - 38 -
13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot ... - 39 -
14. Transakce se spřízněnými osobami ... - 41 -
14.1. Osoby ovládané ... - 41 -
14.2. Osoby ovládající ... - 44 -
15. Významné události po datu účetní závěrky ... - 45 -

ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	AKTIVA		Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		sum	797 963		797 963	590 141
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		A_03	24 594		24 594	99 391
	v tom:	a) splatné na požádání	A_03a	24 594		24 594	99 391
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		A_04	418 999		418 999	309 109
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		A_08	354 184		354 184	181 641
11	Ostatní aktiva		A_11	186		186	

	PASIVA		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		sum	797 963	590 141
4	Ostatní pasiva		P_04	7 435	43 820
6	Rezervy (Σ)		P_06	508	821
		b) na daně	P_06b	508	821
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		sum	7 943	44 641
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		P_08	642 568	476 225
		d) obdoba kapitálových fondů	P_08d	560 724	463 656
		f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	P_08f	81 844	12 569
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		sum	642 568	476 225
16	**Zisk nebo ztráta za účetní období**		sum	147 452	69 275
	v tom:	a) přírůstek závazků		147 452	69 275
17	**Vlastní kapitál**		sum		
18	**Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)**		sum	790 020	545 500

Sestaveno dne: 14. 04.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Vajs Petr	

PODROZVAHA

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování		797 963	590 141

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
14. 04. 2023	
Sestavil: Petr Vajs	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	VZZ_01	35 412	31 412
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	VZZ_02		9 900
5	Náklady na poplatky a provize	VZZ_05	333	244
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	VZZ_06	120 956	51 659
9	Správní náklady (Σ)	VZZ_09	6 751	2 507
	b) ostatní správní náklady	VZZ_09b	6 751	2 507
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	sum	149 284	70 420
21	Daň z příjmu	VZZ_20	1 832	1 145
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	sum	147 452	69 275

Sestaveno dne: 14.04.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Vajs Petr	

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2021	0	0	0	0	0	0	0
Změny účetních metod				107 700		12 569	120 269
Čistý zisk/ztráta za účetní období						69 275	69 275
Emise akcií				355 956			355 956
Zůstatek k 31.12.2021	0	0	0	463 656	0	81 844	545 500

Aktuální období: v tis. Kč

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2022	0	0	0	463 656	0	81 844	545 500
Čistý zisk/ztráta za účetní období						147 452	147 452
Emise akcií				97 068			97 068
Zůstatek k 31.12.2022	0	0	0	560 724	0	229 296	790 020

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
14. 04.2023	
Sestavil:	
Vajs Petr	.

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

Název Podfondu:	REALIA Podfond Retail Parks
Název Fondu:	REALIA FUND SICAV, a.s.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Den zápisu do obchodní rejstříku:	31.1.2020
IČO:	089 07 498
DIČ:	CZ685 069 836
Právní forma:	podfond investičního Fondu
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 25093
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 30. 10. 2019 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Podfond byl vytvořen jako účetně a majetkové oddělená část jmění Fondu a byl do seznamu České národní banky podle § 597 písm. a) ZISIF zapsán dne 5. 2. 2020.

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

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

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování investičního majetku alokovaného v Podfondu, a to zejména na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, dluhových cenných papírů a poskytování úvěrů. Podfond má vlastní investiční strategii a vlastní statut. Investiční strategie a investiční cíle Podfondu jsou podrobněji specifikovány ve statutu Podfondu.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 31. 1. 2020 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 16. 10. 2020 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

V průběhu roku 2022 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Podfondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 31. 1. 2020
Při výkonu funkce zastupuje	JUDr. Petr Krátký	od 1. 12. 2022

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Josef Koller	od 31. 1. 2020
Člen dozorčí rady	Roman Bank	od 31. 1. 2020
Člen dozorčí rady	Jan Turek	od 31. 1. 2020

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Výmaz zástupce statutárního orgánu	Ing. Pavel Hoffman	k 1. 12. 2022
Zápis zástupce statutárního orgánu	JUDr. Petr Krátký	k 1. 12. 2022

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě 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 Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce. Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2022 za účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022 (dále též „účetní období“).

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

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

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

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Nemovitosti

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

Finanční aktiva

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

3.2. Finanční aktiva

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech 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,
- Dluhové cenné papíry,
- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako dluhové finanční aktivum,
- 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.

Položka "Dluhové cenné papíry" obsahuje dluhové cenné papíry emitované vládními institucemi a ostatní dluhové cenné papíry oceňované naběhlou hodnotou, dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou, dluhové cenné papíry poskytnuté jako kolaterál v repo obchodech, poskytnuté dluhové cenné papíry zápůjčkou a opravnou položku k dluhovým cenným papírům oceňovaným naběhlou hodnotou.

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

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

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

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

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje 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:

- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako kapitálové finanční aktivum,
- Účasti s podstatným vlivem,
- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

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

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. 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 Podfond 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.

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

3.4. Peněžní prostředky

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

3.5. Způsoby oceňování

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

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

a) zůstatky na peněžních účtech;

b) peněžní ekvivalenty;

c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

3.6. Vzájemná zúčtování

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

3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

3.7.2. Výnosy z dividend

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

3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.9. Daň z příjmů

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

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

3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.11. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu

Fond vydává následující druhy kusových akcií: prioritní investiční akcie I, prioritní investiční akcie II, výkonnostní investiční akcie a manažerské investiční akcie.

Investiční akcie

Fond k Podfondu vydává 4 druhy investičních akcií – prioritní investiční akcie I ("PIA I"), prioritní investiční akcie II („PIA II"), výkonnostní investiční akcie („VIA") a manažerské investiční akcie („MIA"). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA I byl přidělen ISIN: CZ0008044880, investičním akciím PIA II byl přidělen ISIN: CZ0008047172, investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008044898 a investičním akciím MIA byl přidělen ISIN: CZ0008044906

S investičními akciemi Podfondu jsou spojena zejména následující práva:

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

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

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

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

4. Regulatorní požadavky

Fond, resp. Podfond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Komerční banka, a.s. (dále jen „depozitář") vykonává pro Fond, resp. pro Podfond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 2. 3. 2020.

5. Změny účetních metod

Účetní metody používané společnosti se během účetního období nezměnily.

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

Ve sledovaném období Podfond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál/čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií. Významné položky v rozvaze

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	24 594	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	418 999	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	354 184	0
Ostatní aktiva	0	0	0	186	0
Celkem finanční aktiva	**0**	**0**	**0**	**797 963**	**0**
Pasiva					
Ostatní pasiva	0	0	0	7 435	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	790 020	0
Celkem finanční pasiva	**0**	**0**	**0**	**797 455**	**0**

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na běžných účtech	24 594	99 391
Celkem	**24 594**	**99 391**

Zůstatek na běžném účtu se skládá ze zůstatku z účtu uvedeného v CZK ve výši 15 174 tis. Kč (2021: CZK 79 984 tis. Kč) a z účtu vedeného v EUR ve výši 9 420 tis. Kč (2021: 19 407 tis. Kč).

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:		
Splatné od 1 roku do 5 let	179 731	186 555
Splatné nad 5 let	239 268	122 554
Celkem	**418 999**	**309 109**

Celková pohledávka z titulu úvěrových smluv je tvořena pohledávkou za společností BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o. (IČ: 018 05 941) v celkové výši 9 804 tis. Kč (2020: 12 702 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA Benešov a.s. (IČ: 076 41

401) v celkové výši 22 782 tis. Kč (2021: 22 782 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA Beta s.r.o. (IČ: 087 56 112) v celkové výši 25 427 tis. Kč (2021: 25 614 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA Alfa s.r.o. (IČ: 087 55 531) v celkové výši 15 825 tis. Kč (2021: 18 689 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA Kladno s.r.o. (IČ: 087 56 368) v celkové výši 15 252 tis. Kč (2021: 14 730 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA České Budějovice s.r.o. (IČ: 080 72 329) v celkové výši 135 287 tis. Kč (2021: 136 354 tis. Kč), pohledávkou za společností BOKI IMMO ValMez s.r.o. (IČ: 068 53 544) v celkové výši 25 517 tis. Kč (2021: 18 214 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA Šternberk s.r.o. (IČ: 087 56 431) v celkové výši 16 334 tis. Kč (2021: 26 006 tis. Kč), pohledávkou za společností REALIA DAČICE s.r.o. (IČ: 080 59 438) v celkový výši 28 110 tis. Kč (2021: 24 195 tis. Kč) a pohledávkou za společností REALIA Jaroměř s.r.o. (IČ: 068 53 510) v celkový výši 232 tis. EUR tj. 6 452 tis. Kč (2021: 395 tis. EUR tj. 9 823 tis Kč) a pohledávka za společností REALIA Valmez2 s.r.o. (IČ: 096 39 282) v celkový výši 47 075 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč) a pohledávka za společností REALIA Penny s.r.o. (IČ: 096 39 365) v celkový výši 71 136 tis. Kč. (2021: 0 tis. Kč).

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2022

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
7. 4. 2020	REALIA Alfa s.r.o.	100 %	12 377	10 325	22 702
7. 4. 2020	REALIA Beta s.r.o.	100 %	10 767	15 445	26 212
7. 4. 2020	REALIA Kladno s.r.o.	100 %	27	6 695	6 722
31. 8. 2020	REALIA České Budějovice s.r.o.	100 %	40 040	19 382	59 422
21. 4. 2020	REALIA Benešov a.s.	100 %	8 479	13 161	21 640
7. 4. 2020	BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	100 %	12 487	21 714	34 201
31. 8. 2020	REALIA Šternberk s.r.o.	100 %	11 535	11 015	22 550
31. 12. 2021	REALIA Jaroměř s.r.o.	100 %	19 699	1 098	20 797
25. 2. 2021	BOKI IMMO ValMez s.r.o.	100 %	10 500	24 255	34 755
25. 3. 2021	REALIA DAČICE s.r.o.	100 %	4 705	32 043	36 748
20. 6. 2022	REALIA Valmez 2 s.r.o.	100 %	18 844	9 418	28 261
20. 6. 2022	REALIA Penny s.r.o.	100 %	25 304	14 870	40 174
		Celkem	174 764	179 421	354 184

K 31. 12. 2021

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
7. 4. 2020	REALIA Alfa s.r.o.	100 %	7 777	1 664	9 441
7. 4. 2020	REALIA Beta s.r.o.	100 %	10 767	5 371	16 138
7. 4. 2020	REALIA Kladno s.r.o.	100 %	27	2 857	2 884
31. 8. 2020	REALIA České Budějovice s.r.o.	100 %	40 040	5 851	45 891
21. 4. 2020	REALIA Benešov a.s.	100 %	8 479	3 050	11 529
7. 4. 2020	BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	100 %	12 487	5 462	17 949
31. 8. 2020	REALIA Šternberk s.r.o.	100 %	34	5 059	5 093
31. 12. 2021	REALIA Jaroměř s.r.o.	100 %	16 184	0	16 184
25. 2. 2021	BOKI IMMO ValMez s.r.o.	100 %	18 500	16 702	35 202
25. 3. 2021	REALIA DAČICE s.r.o.	100 %	8 405	12 925	21 330
		Celkem	122 700	58 941	181 641

Meziročně došlo ke snížení pořizovací ceny v důsledku vrácení příplatku mimo základní kapitál od společností BOKI IMMO ValMez. ve výši 8 000 tis. Kč a od REALIA Dačice s.r.o. ve výši 3 700 tis. Kč. Zároveň se v průběhu sledovaného období Podfond poskytnul příplatky mimo základní kapitál společnostem REALIA Alfa s.r.o. ve výši 4 600 tis. Kč a REALIA Štemberk s.r.o. ve výši 11 500 tis. Kč a REALIA Jaroměř s.r.o. ve výši 4 000 tis. Kč. V roce 2022 byly založeny dvě nové společnosti REALIA ValMez 2 s.r.o. kde se poskytnul příplatek mimo základní kapitál ve výši 18 687 tis. Kč a REALIA Penny ve výši 25 130 tis. Kč.

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

7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2021	**0**	**0**
Pořízení	122 700	0
Zisk/ztráta z přecenění	58 941	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	**181 641**	**0**
Pořízení	44 147	0
Zisk/ztráta z přecenění	128 397	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	**354 184**	**0**

7.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	2022	2021
Poskytnuté zálohy	186	0
Celkem	**186**	**0**

Jedná se o zálohy poskytnuté na marketingovou propagaci v roce 2022.

7.6. Ostatní pasiva

tis. Kč	2022	2021
Závazky vůči dodavatelům	834	77
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	6 181	17 189
Dohadné položky pasivní	420	404
Ostatní	0	26 150
Celkem	**7 435**	**43 820**

Závazky vůči akcionářům vyplývají ze závazků emitovat investiční akcie Podfondu investorům. Dohadné účty pasivní jsou tvořeny z dohadných položek na výkon funkce ve výši 280 tis. Kč (2021: 274 tis. Kč), z dohadných položek za audit ve výši 84 tis. Kč (2021: 73 tis. Kč) a dohadu na depozitářské služby ve výši 57 tis. Kč (2021: 57 tis. Kč).

7.6.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	**43 820**	**6 864**
Reálná hodnota k 1. 1.	**43 820**	**6 864**
Transakce za sledované období		
Přírůstky	570 375	642 304
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	0	-1
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	-1
Odúčtování finančních závazků z toho:	606 760	605 347
- Splatná hodnota závazku	606 760	605 347
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	**7 435**	**43 820**
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12.	0	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	**7 435**	**43 820**

7.7. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2022	2021
Rezerva na daně	508	821
Celkem	**508**	**821**

Podfond vytvořil rezervu na splatnou daň ve výši 508 tis. Kč (2021: 821 tis. Kč).

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	281	0	0	0
Snížení	0	281	0	0	0
Zvýšení	0	821	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	**0**	**821**	**0**	**0**	**0**
Snížení	0	821	0	0	0
Zvýšení	0	508	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	**0**	**508**	**0**	**0**	**0**

7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

7.8.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Podfondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 560 724 tis. Kč.

Ks	2022	2021
Počet investičních akcií VIA na začátku období	266 497 499	96 907 662
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	101 085 337	169 589 837
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	146 452 184	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	**221 130 652**	**266 497 499**
Počet investičních akcií PIA I na začátku období	129 531 193	6 295 719
Počet vydaných investičních akcií PIA I v období	102 376 991	123 235 474
Počet investičních akcií PIA na konci období	**231 908 184**	**129 531 193**
Počet investičních akcií MIA na začátku období	2 000 000	2 000 000
Počet vydaných investičních akcií MIA v období	0	0
Počet investičních akcií MIA na konci období	**2 000 000**	**2 000 000**
Počet investičních akcií PIA II na začátku období	773 551	0
Počet vydaných investičních akcií PIA II v období	1 652 128	773 551
Počet investičních akcií PIA II na konci období	**2 425 679**	**773 551**

7.8.2. 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	2022	2021
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	12 569	7 277
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	69 275	5 292
Celkem k 31.12.	**81 844**	**12 569**

Podfond v běžném účetním období 2022 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 147 452 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 2021 byl v plné výši převeden na nerozdělený zisk z minulých účetních období.

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

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	35 412	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-100	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	119 684	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	**0**	**0**	**0**	**154 996**	**0**
Finanční závazky					
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	1 272	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	**0**	**0**	**0**	**1 272**	**0**
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	**0**	**0**	**0**	**156 268**	**0**

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z úroků		
z úvěrů a zápůjček	35 412	31 412
Náklady na úroky		
z úvěrů a zápůjček	0	9 900
Čistý úrokový výnos	**35 412**	**21 512**

Všechny úrokové výnosy a náklady plynou z České republiky.

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2022	2021
Náklady na poplatky a provize		
ostatní	-333	-244
Celkem	**-333**	**-244**

Ostatní náklady na poplatky a provize se skládají z odměny za úpis ve výši 234 tis. Kč (2021: 206 tis. Kč), bankovních poplatků ve výši 100 tis. Kč (2021: 33 tis. Kč).

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2022	2021
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	1 408	603
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	119 996	51 664
Kurzové rozdíly	- 448	- 608
Celkem	**120 956**	**51 659**

Podfond ve sledovaném účetním období eviduje zisk z finančních operací ve výši 120 956 tis. Kč. Pozitivně jej ovlivňují zejména oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů ve výši 119 996 tis. Kč a současně přecenění cizoměnových kapitálových fondů ve výši 1 272 tis. Kč. Opačný vliv pak mají kurzové rozdíly z bankovního účtu vedeného v měně EUR v celkový výši 448 tis. Kč.

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	**119 684**	**0**
Pohledávky za bankami	- 448	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	119 996	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	- 239	0
Ostatní aktiva	375	0
Finanční pasiva	**1 272**	**0**
Ostatní pasiva	1 272	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	**120 956**	**0**

8.5. Správní náklady

tis. Kč	2022	2021
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	121	103
- náklady na povinný audit účetní závěrky	121	103
Náklady na daňové poradenství	15	10
Právní a notářské služby	856	32
Odměna za výkon funkce	4 000	1 676
Služby depozitáře	846	682
Znalecké posudky	460	0
Služby CDCP správa a úschova	3	0
Marketing	386	0
Ostatní správní náklady	64	4
Celkem	**6 751**	**2 507**

Ostatní správní náklady se skládají z nákladů na ekonomické studie úrokové sazby 42 tis. Kč a výpočet NAV v EUR v roce 2022 ve výši 20 tis. Kč a 2 tis. Kč za poštovné a přepravné.

8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	149 284	70 420
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	-	-
Výnosy nepodléhající zdanění	124 071	51 664
Daňově neodčitatelné náklady	3 522	1 928
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
Základ daně	**28 735**	**20 684**
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	**28 735**	**20 684**
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	**1 437**	**1 034**

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 1 437 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 508 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 929 tis. Kč.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	821	609	0	1 430
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-821	- 609	0	-1 430
Tvorba daně z příjmů v účetním období	508	0	0	508
Zůstatek k 31. prosinci 2022	**508**	**0**	**0**	**508**

8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fondu na účet Podfondu k 31.12.2022 nevznikl odložený daňový závazek, nebo odložená daňová pohledávka.

9. Výnosy podle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2022	2021
Hodnoty předané k obhospodařování	797 963	590 141
Celkem	**797 963**	**590 141**

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

11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídících a kontrolních orgánů

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

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Podfondu 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.

Podfond 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 Podfondu převádět cenné papíry dočasně snížena.

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

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Podfondu 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 řídícího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Podfondu 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 Podfondu 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 členové jsou voleni na společný návrh všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 200 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Podfondu je při poskytování úvěrů z majetku Podfondu preferováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Podfond účast umožňující tuto osobu ovládat. Podfond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Komerční banka, a.s.	24 594	3,1 %
Běžné účty		**Celkem**	**24 594**	**3,1 %**
Obchodní podíly	tržní	REALIA Alfa s.r.o.	22 702	2,8 %
Obchodní podíly	tržní	REALIA Beta s.r.o.	26 212	3,3 %
Obchodní podíly	tržní	REALIA Kladno s.r.o.	6 722	0,8 %
Obchodní podíly	tržní	REALIA Benešov a.s.	21 640	2,7 %
Obchodní podíly	tržní	BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	34 201	4,3 %
Obchodní podíly	tržní	REALIA Šternberk s.r.o.	22 550	2,8 %
Obchodní podíly	tržní	REALIA České Budějovice s.r.o.	59 422	7,4 %
Obchodní podíly	tržní	BOKI IMMO ValMez s.r.o.	34 755	4,4 %
Obchodní podíly	tržní	REALIA DAČICE s.r.o.	36 748	4,6 %
Obchodní podíly	tržní	REALIA Jaroměř s.r.o.	20 797	2,6 %
Obchodní podíly	tržní	REALIA ValMez 2 s.r.o.	28 261	3,5 %
Obchodní podíly	tržní	REALIA Penny s.r.o.	40 174	5,0 %
Obchodní podíly		**Celkem**	**354 184**	**44,4 %**
Úvěry	kreditní, úrokové	BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	9 804	1,2 %
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Benešov a.s.	22 782	2,9 %
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Uherské Hradiště s.r.o.	2 616	0,3 %
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Vyškov s.r.o.	1 996	0,3 %
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Alfa s.r.o.	13 828	1,7 %
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Beta s.r.o.	22 811	2,9 %
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Kladno s.r.o.	15 252	1,9 %
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA České Budějovice s.r.o.	110 867	13,9 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rosea Real, s.r.o.	24 420	3,1 %
Úvěry	kreditní, úrokové	BOKI IMMO ValMez s.r.o.	25 517	3,2 %
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Šternberk s.r.o.	16 334	2,0 %
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA DAČICE s.r.o.	28 110	3,5 %
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Jaroměř s.r.o.	6 452	0,8 %
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Valmez 2 s.r.o.	47 075	5,9 %
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Penny s.r.o.	71 135	8,9 %
Úvěry		**Celkem**	**418 999**	**52,5 %**
Ostatní	kreditní	Poskytnuté zálohy	186	0,0 %
Celkový součet			**797 963**	**100,0 %**

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

12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu

12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	x * 15 %	53 128	-
úrokové riziko úvěrů	x * 1 %	4 190	-

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Podfondu (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	7 435	0	0	7 435
Rezervy	0	508	0	0	508
Celkem k 31. prosinci	**0**	**7 943**	**0**	**0**	**7 943**

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

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

Riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitostí nabytých za účelem jejího dalšího prodeje. Do nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, 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 Podfondu oceňována, což se následně projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu.

12.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Podfondu 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 Podfond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Podfondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

12.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Podfondu 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 Podfondu plyne zejména:

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

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem a je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracovaní analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společností Czech Credit Bureau, a.s.

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

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

Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je Podfond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí Podfond 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 Podfondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	418 999	0	24 594	186	443 779
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	418 999	0	24 594	186	443 779

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

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

12.3.7. Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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

12.3.8. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Měnové spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Podfond 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 Podfondu 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 Podfondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	15 174	9 420	24 594
Pohledávky za nebankovními subjekty	418 999	0	418 999
Účasti s rozhodujícím vlivem	354 184	0	354 184
Ostatní aktiva	186	0	186
Celkem k 31. prosinci	788 543	9 420	797 963

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Ostatní pasiva	7 435	0	**7 435**
Rezervy	508	0	**508**
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	722 413	67 607	790 020
Celkem k 31. prosinci	**730 356**	**67 607**	**797 963**

Expozice Podfondu na měnové riziko není významná. Vedení Podfondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR.

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a pasiv Podfondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	24,115	2 %	- 1 164	-2 %	1 164
Celkem k 31. prosinci	**0**	**0**	**- 1164**	**0**	**1 164**

12.3.9. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Podfond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Podfond 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 Podfondu – majetkovými účastmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

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

Podfond 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 Podfond investuje.

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

12.3.10. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Podfond 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 Podfond významnou majetkovou a úvěrovou expozici vůči nemovitostnímu sektoru. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Podfond svoje investice výhradně v České republice (100,00 % k 31. 12. 2022).

12.3.11. Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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

12.3.12. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.13. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.14. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.15. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu 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 Podfondu nebo Investiční akcie.

Podfond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Podfond 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. Podfond 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 Podfondu či člena orgánů Podfond. Podnikání Podfondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Podfondu. 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 Podfond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

12.3.16. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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

12.3.17. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.18. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

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

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

12.3.20. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.21. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Podfondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;

b) výše fondového kapitálu tohoto Podfondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

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

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

12.3.22. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.23. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Podfond není účastníkem žádných soudních sporů.

12.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu 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 Podfondu.

12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Podfondu 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 Podfondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Podfondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Podfondu 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 Podfondu a Investor nebude držet investici ve Podfondu 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 Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfondu;
- 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 vyplývající 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 dojede ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba;
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý

dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

13. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Mezi aktiva, která jsou oceňovány 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.

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	24 594	25 594
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	418 999	418 999
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	354 184	354 184
Ostatní aktiva	0	0	186	186
Celkem k 31. prosinci	**0**	**0**	**797 963**	**798 963**
Závazky				
Rezervy	0	0	508	508
Ostatní pasiva	0	0	7 435	7 435
Celkem k 31. prosinci	**0**	**0**	**7 943**	**7 943**

Rok 2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	99 391	99 391
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	309 109	309 109
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	181 641	181 641
Celkem k 31. prosinci	**0**	**0**	**590 141**	**590 141**
Závazky				

Rezervy	0	0	821	821
Ostatní pasiva	0	0	43 820	43 820
Celkem k 31. prosinci	**0**	**0**	**44 641**	**44 641**

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 2022 ani 2021 nedošlo k žádným přesunům.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	15 174	*DCF MODEL*	*Pribor*
Pohledávky za bankami	9 420	*DCF MODEL*	*Euribor, IFRS EUR*
Pohledávky za nebankovními subjekty	418 999	*DCF MODEL*	*ARAD*
Účasti s rozhodujícím vlivem	354 184	*Substituční metoda*	*Finanční výkazy, tržní data*
Ostatní aktiva	186	*DCF MODEL*	*Pribor*
Závazky			
Rezervy	508	*DCF MODEL*	*Pribor*
Ostatní pasiva	7 435	*DCF MODEL*	*Pribor*

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

Tam kde je možné zjistit pravidelný výnos a nemovitost není určena k prodeji stanovuje se hodnota nemovitosti metodou diskontování budoucích výnosů. Vstupní veličiny jsou nájemní smlouvy, informace o nemovitosti, informace z realitního trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období

Porovnávací způsob

Jedná se zejména o nemovitosti, které jsou určeny k dalšímu prodeji, či není možné stanovit reálnou hodnotu výnosovým způsobem. Vstupní veličiny jsou informace o nemovitosti, analýzy realitního trhu.

13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

13.3.3. Ocenění cenných papírů

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 úrovní emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecen ění do výsledku hospoda ření	Zisk /ztráta z přecen ění do ostatníh o úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořád ání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	99 391	- 448	0	327 094	0	0	401 443	0	24 594
Pohledávky za nebankovními subjekty	309 109	- 239	0	163 526	0	0	53 397	0	418 999
Účasti s rozhodujícím vlivem	181 641	119 996	0	65 377	0	0	12 830	0	354 184
Ostatní aktiva	0	375	0	307	0	0	496	0	186
Celkem aktiva	**590 141**	**119 684**	**0**	**556 304**	**0**	**0**	**468 166**	**0**	**797 963**
Závazky									
Ostatní pasiva	43 820	1 272	0	554 232	0	0	591 889	0	7 435
Rezervy	821	0	0	616	0	0	929	0	508
Celkem závazky	**44 641**	**1 272**	**0**	**554 848**	**0**	**0**	**592 818**	**0**	**7 943**

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	18 520	-608	0	242 387	0	0	160 908	0	99 391
Pohledávky za nebankovními subjekty	241 746	0	0	148 783	0	0	81 420	0	309 109
Účasti s rozhodujícím vlivem	99 338	51 664	0	43 089	0	0	12 450	0	181 641
Celkem aktiva	**359 604**	**51 056**	**0**	**434 259**	**0**	**0**	**254 778**	**0**	**590 141**
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	232 190	0	0	71 049	0	0	303 239	0	0
Ostatní pasiva	6 864	-1	0	642 304	0	0	605 347	0	43 820
Rezervy	281	0	0	1 034	0	0	494	0	821
Celkem závazky	**239 335**	**-1**	**0**	**714 387**	**0**	**0**	**909 080**	**0**	**44 641**

14. Transakce se spřízněnými osobami

Účetní jednotka ve sledovaném období neeviduje transakce se spřízněnými osobami.

14.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Obchodní firma:	BOKI IMMO ValMez s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	20 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	5 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	12 885 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	2 000 tis. Kč

Obchodní firma:	REALIA Alfa s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Benešov a.s.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
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:	7 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 000 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	13 085 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	5 000 tis. Kč
Obchodní firma:	REALIA Beta s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA České Budějovice s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
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:	7 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	11 055 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	27 756 tis. Kč

Obchodní firma:	REALIA DAČICE s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Jaroměř s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
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:	10 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	5 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	9 718 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	4 000 tis. Kč
Obchodní firma:	REALIA Kladno s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Šternberk s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
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:	3 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	5 821 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	11 499 tis. Kč

Obchodní firma:	REALIA Valmez 2 s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Penny s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
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:	500 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	300 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	2 611 Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	10 748 Kč

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva				
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	309 109	163 287	53 397	418 999
naběhlé úroky	31 080	35 419	32 202	34 297
Celkem aktiva	**309 109**	**163 287**	**81 420**	**309 109**

14.2. Osoby ovládající

Jméno/Název ovládající osoby:	Ing. Josef Koller
Sídlo/Bytem:	U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

15. Významné události po datu účetní závěrky

V návaznosti na probíhající válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací vyhodnotil Podfond, že nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není tedy ekonomicky ohrožen a je předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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

Sestaveno dne: 14. 04. 2023

JUDr. Petr Krátký
Zmocněný zástupce
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období
(ust. § 82 ZOK)

Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	REALIA FUND SICAV, a.s.
IČO:	089 07 498
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9

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. Josef Koller
Dat. nar.:	10. října 1970
Bytem:	U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název osoby:	Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu
IČO:	05593221
Sídlo:	Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	ACCOLADE PL XIII SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
NIP:	1132981403
REGON:	381055081
KRS:	0000736711
Sídlo:	Skaryszewska 7, Varšava, Polsko
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která původně vlastnila 30% podíl na základním kapitálu společnosti, který však byl v průběhu 2021 a 2022 prodán. K 31.12.2022 již není vlastněn ani nepřímo žádný podíl na uvedené společnosti.

Název osoby:	ACCOLADE PL XXI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
NIP:	1133025608
REGON:	387915320
KRS:	0000877112
Sídlo:	Skaryszewska 7, Varšava, Polsko
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	ACCOLADE PL XXIV SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
NIP:	1132999857
REGON:	383666423
KRS:	0000790431
Sídlo:	Skaryszewska 7, Varšava, Polsko
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která původně vlastnila 30% podíl na základním kapitálu společnosti, který však byl v průběhu roku 2022 prodán. K 31.12.2022 již není vlastněn ani nepřímo žádný podíl na uvedené společnosti.

Název osoby:	ACCOLADE PL XIV SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
NIP:	1132980875
REGON:	380983710
KRS:	0000736503
Sídlo:	Skaryszewska 7, Varšava, Polsko
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která původně vlastnila 20% podíl na základním kapitálu společnosti, který však byl v průběhu roku 2021 a 2022 prodán. K 31.12.2022 již není vlastněn ani nepřímo žádný podíl na uvedené společnosti.

Název osoby:	ACCOLADE PL XL Sp. z o.o.
KRS:	0000941283
Sídlo:	Skaryszewska 7, Varšava, Polsko
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 40% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	ACCOLADE PL XXX Sp. z o.o.
KRS:	0000909919
Sídlo:	Skaryszewska 7, Varšava, Polsko
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 40% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	Arborus s.r.o.
IČO:	092 58 485
Sídlo:	K Červenému vrchu 678/1, Vokovice, 160 00 Praha 6
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu

Název osoby:	BOKI EKO s.r.o.
IČO:	049 31 700
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby:	BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.
IČO:	018 05 941
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9

Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	BOKI IMMO ValMez s.r.o.
IČO:	068 53 544
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	Centrum 882 s.r.o.
IČO:	654 14 454
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Directorium Company, s.r.o., v likvidaci
IČO:	051 97 449
Sídlo:	U Kamýku 284/11, Kamýk, 142 00 Praha 4
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	JRD Servisní s.r.o.
IČO:	241 73 941
Sídlo:	Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	vlastnil ještě v průběhu 2022 přímo prostřednictvím 60% podílu na základním kapitálu. Uvedený podíl byl však v průběhu 2022 prodán a na uvedené společnosti již není vykazován k 31.12.2022 žádný (přímý ani nepřímý) podíl.
Název osoby:	GRIMBALD TRADE, s.r.o.
IČO:	048 48 063
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	JRD Alfa s.r.o.
IČO:	042 96 168
Sídlo:	Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	JRD Malešice s.r.o.
IČO:	242 33 251
Sídlo:	Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	JRD Vysočany s.r.o.
IČO:	062 86 739
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 75% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	KR 17 Management s.r.o.

IČO:	029 40 469
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	Letino Alfa s.r.o.
IČO:	173 02 358
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	Letino Beta s.r.o.
IČO:	173 02 412
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	Letino Estates s.r.o.
IČO:	013 90 040
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby:	Letino Invest s.r.o.
IČO:	139 71 565
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby:	Letino SK s.r.o.
IČO:	54981590 – slovenský obchodný register
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládaných osob, které vlastní celkem 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	Lodging Services s.r.o.
IČO:	066 52 735
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	Opletalova 13 s.r.o.
IČO:	076 59 024
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 77% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	Park Račiněves s.r.o.
IČO:	078 99 891

Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 55% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	PD77 Development s.r.o.
IČO:	069 81 691
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby:	QTR ALFA, s.r.o.
IČO:	289 79 281
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby:	REALIA Alfa s.r.o.
IČO:	087 55 531
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	REALIA Benešov a.s.
IČO:	076 41 401
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	REALIA Beta s.r.o.
IČO:	087 56 112
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	REALIA České Budějovice s.r.o.
IČO:	080 72 329
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	REALIA České Budějovice 2 s.r.o.
IČO:	080 72 116
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 74% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	REALIA DAČICE s.r.o.
IČO:	080 59 438
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: REALIA Dobrá s.r.o.
IČO: 116 49 101
Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 74% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: REALIA FVE s.r.o.
IČO: 177 79 413
Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 74% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: REALIA GROUP s.r.o.
IČO: 076 58 966
Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: REALIA Jaroměř s.r.o.
IČO: 068 53 510
Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: REALIA Kladno s.r.o.
IČO: 087 56 368
Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: REALIA Penny s.r.o.
IČO: 096 39 365
Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: REALIA Šternberk s.r.o.
IČO: 087 56 431
Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: REALIA ValMez 2 s.r.o.
IČO: 096 39 292
Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9

Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	Remedor s.r.o.
IČO:	086 55 715
Sídlo:	Mostecká 47/16, Malá Strana, 118 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 80% podíl na základním kapitálu společnosti (stav k 31.12.2022)
Název osoby:	Retail group a.s.
IČO:	077 38 846
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 74% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Rezidence Halasova s.r.o.
IČO:	041 10 773
Sídlo:	Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Rezidence Touškov s.r.o.
IČO:	027 63 567
Sídlo:	Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	S.C. SOLEK PROJECT DZETA S.R.L.
IČO:	29914685
Sídlo:	Nadlac, No. 8 P-ta Unirii street, Romania
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která původně vlastnila 76,19% podíl na základním kapitálu společnosti, který však byl v průběhu roku 2022 prodán. K 31.12.2022 již není vlastněn ani nepřímo žádný podíl na uvedené společnosti.
Název osoby:	SUNLIGHT JM s.r.o.
IČO:	283 60 290
Sídlo:	Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

c) Způsob a prostředky ovládání

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
REALIA Jaroměř s.r.o.	Dohoda o převzetí dluhu ze smlouvy o zast. podílu č. ZO/5935/21/LCD - ČS	21.04.2022	převzetí dluhu	úplata
REALIA Penny s.r. o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	12.07.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Penny s.r. o.	Smlouva o úvěru č. 2207122292	12.07.2022	úvěr	úrok
REALIA Valmez 2 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	12.07.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2022008769 - ČSOB	18.07.2022	úvěr	úrok
REALIA Valmez 2 s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2207122291	12.07.2022	úvěr	úrok
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 2022008769 - ČSOB	21.07.2022	úvěr	úrok
REALIA Kladno s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2004212290 ze dne 21. 4. 2020	12.09.2022	úvěr	úrok
REALIA Kladno s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	12.09.2022	zápočet	zápočet
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě č. 2101012911 ze dne 1. 1. 2021	26.09.2022	úvěr	úrok
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Alfa s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Alfa s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	01.10.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Alfa s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Alfa s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě č. 2004212291 ze dne 21. 4. 2020	01.10.2022	úvěr	úrok
REALIA Beta s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Beta s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Jaroměř s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	01.10.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Jaroměř s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Šternberk s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Šternberk s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	01.10.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Penny s.r. o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	19.10.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Valmez 2 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	19.10.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Beta s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2003252293 ze dne 25. 3. 2022	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA Beta s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2004212292 ze dne 21. 4. 2020	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA České Budějovice s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2010012291 ze de 1. 10. 2020	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA DAČICE s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2103252291 ze dne 25. 3. 2021	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA Jaroměř s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru č. 2112312291 ze dne 31. 12. 2021	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA Šternberk s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 2101222291 ze dne 20. 1. 2021	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA Valmez 2 s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 22071122291 ze dne 12. 7. 2022	01.11.2022	úvěr	úrok

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	25. 3. 2020	investiční akcie	úplata
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	25. 3. 2020	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	21. 4. 2020	investiční akcie	úplata
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	21. 4. 2020	započtení	započtení
Ing. Josef Koller	Smlouva o postoupení vzájemných pohledávek	1. 10. 2020	úplata	pohledávka
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	1. 10. 2020	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o postoupení vzájemných pohledávek	2. 10. 2020	úplata	pohledávka
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	2. 10. 2020	investiční akcie	úplata
Ing. Josef Koller	Smlouva o úvěru č. 5010022291	2. 10. 2020	úrok	úvěr
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	31. 12. 2020	investiční akcie	úplata
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	31. 12. 2020	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 2. 10. 2020	31. 12. 2020	úrok	úvěr
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	1. 1. 2021	investiční akcie	úplata
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení pohledávek	1. 1. 2021	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 2. 10. 2020	1. 1. 2021	úrok	úvěr
Ing. Josef Koller	Smlouva o postoupení pohledávek – REALIA Šternberk	20. 1. 2021	úplata	pohledávka
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení pohledávek – REALIA Šternberk	20. 1. 2021	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o úvěru č. 6101222291	22. 1. 2021	úrok	úvěr
Ing. Josef Koller	Smlouva o úvěru č. 6103252291	25. 3. 2021	úrok	úvěr
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2021	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	31. 7. 2021	investiční akcie	úplata
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	31. 7. 2021	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Jaroměř	31. 12. 2021	úplata	pohledávka
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení pohledávek	31.07.2021	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	31.07.2021	investiční akcie	úplata

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky – BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	25. 3. 2020	pohledávka	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Benešov a.s.	25. 3. 2020	pohledávka	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Uherské Hradiště s.r.o.	25. 3. 2020	pohledávka	úplata
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2022008769 - ČSOB	18.07.2022	úvěr	úrok
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 2022008769 - ČSOB	21.07.2022	úvěr	úrok
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Vyškov s.r.o.	25. 3. 2020	pohledávka	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky – RP Kladno s.r.o.	25. 3. 2020	pohledávka	úplata
Retail group a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2020	zápočet	zápočet
Retail group a.s.	Smlouva o převzetí části dluhu	25. 3. 2020	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	21. 4. 2020	zápočet	zápočet
Retail group a.s.	Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	21. 4. 2020	úplata	podíl
Retail group a.s.	Smlouva o převzetí části dluhu	21. 4. 2020	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o převzetí části dluhu	31. 12. 2020	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	1. 1. 2021	zápočet	zápočet
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	1. 1. 2021	pohledávka	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o převzetí části dluhu	1. 1. 2021	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – BOKI IMMO ValMez s.r.o.	25. 2. 2021	úplata	podíl
Retail group a.s.	Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – REALIA DAČICE s.r.o.	25. 3. 2021	úplata	podíl
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	25. 3. 2021	pohledávka	úplata
Retail group a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2021	zápočet	zápočet
Retail group a.s.	Smlouva o převzetí části dluhu	25. 3. 2021	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o převzetí dluhu	25. 3. 2021	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o převzetí dluhu	25. 3. 2021	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – REALIA Jaroměř s.r.o.	31. 12. 2021	úplata	podíl
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2003252292	25. 3. 2020	úvěr	úrok
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2020	zápočet	zápočet
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020	1. 1. 2021	úvěr	úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2022008769 - ČSOB	18.07.2022	úvěr	úrok
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 2022008769 - ČSOB	21.07.2022	úvěr	úrok
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2101012911	1. 1. 2021	úvěr	úrok
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	1. 1. 2021	započet	započet
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	1. 6. 2021	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	1. 6. 2021	započet	započet
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 1. 1. 2021	15. 6. 2021	úvěr	úrok
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	01.06.2021	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě č. 2101012911 ze dne 1. 1. 2021	26.09.2022	úvěr	úrok
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	započet	započet
REALIA Benešov a.s.	Smlouva o úvěru č. 2003252291	25. 3. 2020	úvěr	úrok
REALIA Benešov a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2020	započet	započet
REALIA Benešov a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020	31. 12. 2020	úvěr	úrok
REALIA Uherské Hradiště s.r.o. (fúze s REALIA Beta s.r.o.)	Smlouva o úvěru č. 2003252293	25. 3. 2020	úvěr	úrok
REALIA Uherské Hradiště s.r.o. (fúze s REALIA Beta s.r.o.)	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2020	započet	započet
RP Kladno s.r.o. (fúze s REALIA Kladno s.r.o.)	Smlouva o úvěru č. 2003252295	25. 3. 2020	úvěr	úrok
RP Kladno s.r.o. (fúze s REALIA Kladno s.r.o.)	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2020	započet	započet
REALIA Alfa s.r.o.	Smlouva o převzetí dluhu	21. 4. 2020	převzetí dluhu	úplata
REALIA Alfa s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21. 4. 2020	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Alfa s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2004212291	21. 4. 2020	úvěr	úrok
REALIA Alfa s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	21. 4. 2020	započet	započet
REALIA Alfa s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020 (dříve REALIA Vyškov s.r.o.)	31. 12. 2020	úvěr	úrok
REALIA Alfa s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 21. 4. 2020	31. 12. 2020	úvěr	úrok
REALIA Alfa s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	započet	započet
REALIA Alfa s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	01.10.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Alfa s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	započet	započet
REALIA Alfa s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě č. 2004212291 ze dne 21. 4. 2020	01.10.2022	úvěr	úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
REALIA Beta s.r.o.	Smlouva o převzetí dluhu	21. 4. 2020	převzetí dluhu	úplata
REALIA Beta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21. 4. 2020	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Beta s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2004212292	21. 4. 2020	úvěr	úrok
REALIA Beta s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	21. 4. 2020	započet	započet
REALIA Beta s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020 (dříve REALIA Uherské Hradiště s.r.o.)	31. 12. 2020	úvěr	úrok
REALIA Beta s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 21. 4. 2020	31. 12. 2020	úvěr	úrok
REALIA Beta s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	započet	započet
REALIA Beta s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	započet	započet
REALIA Beta s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2003252293 ze dne 25. 3. 2022	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA Beta s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2004212292 ze dne 21. 4. 2020	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA DAČICE s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2103252291	25. 3. 2021	úvěr	úrok
REALIA DAČICE s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2021	započet	započet
REALIA DAČICE s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	1. 6. 2021	započet	započet
REALIA DAČICE s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	1. 6. 2021	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA DAČICE s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2103252291 ze dne 25. 3. 2021	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA Kladno s.r.o.	Smlouva o převzetí dluhu	21. 4. 2020	převzetí dluhu	úplata
REALIA Kladno s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21. 4. 2020	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Kladno s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2004212293	21. 4. 2020	úvěr	úrok
REALIA Kladno s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	21. 4. 2020	započet	započet
REALIA Kladno s.r.o. (dříve RP Kladno s.r.o.)	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020	1. 1. 2021	úvěr	úrok
REALIA Kladno s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 21. 4. 2020	1. 1. 2021	úvěr	úrok
REALIA Kladno s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2004212290 ze dne 21. 4. 2020	12.09.2022	úvěr	úrok
REALIA Kladno s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	12.09.2022	započet	započet
REALIA Jaroměř s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2112312291	31. 12. 2021	úvěr	úrok
REALIA Jaroměř s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	31. 12. 2021	započet	započet
REALIA Jaroměř s.r.o.	Dohoda o převzetí dluhu ze smlouvy o zast. podílu č. ZO/5935/21/LCD - ČS	21.04.2022	převzetí dluhu	úplata
REALIA Jaroměř s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	01.10.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Jaroměř s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	započet	započet

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
REALIA Jaroměř s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru č. 2112312291 ze dne 31. 12. 2021	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA Šternberk s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	20. 1. 2021	započet	započet
REALIA Šternberk s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2101222291	20. 1. 2021	úvěr	úrok
REALIA Šternberk s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	započet	započet
REALIA Šternberk s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	01.10.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Šternberk s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 2101222291 ze dne 20. 1. 2021	01.11.2022	úvěr	úrok

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: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 31.3. 2023

Podpis: .....

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

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK)
Úvěr k REALIA České Budějovice s.r.o.	136 354	135 287
Zůstatek na bankovních účtech	99 391	24 594
REALIA České Budějovice s.r.o.	40 040	59 422
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	18 500	34 755
Úvěr k REALIA Šternberk s.r.o.	26 006	16 334
Úvěr k REALIA Beta s.r.o.	25 614	25 427
Úvěr k REALIA DAČICE s.r.o.	24 195	28 110
Úvěr k REALIA Benešov a.s.	22 782	22 782
REALIA DAČICE s.r.o.	8 405	36 748
Úvěr k REALIA Alfa s.r.o.	18 689	15 825
Úvěr k BOKI IMMO ValMez s.r.o.	18 214	25 517
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	12 487	34 201
REALIA Jaroměř s.r.o.	16 184	20 797
REALIA Beta s.r.o.	10 767	26 212
Úvěr k REALIA Kladno s.r.o.	14 730	15 252
Úvěr k BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	12 702	9 804
REALIA Benešov a.s.	8 479	21 640
Úvěr k REALIA Jaroměř s.r.o.	9 823	6 452
Úvěr k REALIA ValMez 2 s.r.o.	47 075	47 075
Úvěr k REALIA Penny s.r.o.	71 136	71 136
REALIA Alfa s.r.o.	7 777	22 702
REALIA Štenberk s.r.o.	11 535	22 550
REALIA Benešov	8 479	21 640
REALIA Valmez 2 .s.r.o.	18 844	28 261
REALIA Penny s.r.o.	25 304	40 174