



# Výroční zpráva fondu

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

## Obsah

Použité zkratky .....	4
1. Základní údaje o Fondu .....	6
a) Základní kapitál Fondu .....	6
b) Údaje o cenných papírech.....	6
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	9
a) Přehled investiční činnosti .....	9
b) Finanční přehled .....	9
c) Přehled portfolia .....	10
d) Přehled výsledků Fondu .....	10
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů .....	11
f) Zdroje kapitálu .....	11
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....	12
h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	13
i) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	13
j) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	13
k) Vliv pandemie COVID-19.....	13
3. Textová část Výroční zprávy .....	16
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	16
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	16
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	16
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....	16
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) .....	16
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	16
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) .....	17
h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	17
i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	17
j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních	

	za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	17
k)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	17
l)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) .....	17
m)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) .....	18
n)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) .....	18
o)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF).....	19
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	20
5.	Přílohy .....	21
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	22
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....	27
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období .....	49
a)	Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) .....	49
b)	Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK .....	49
c)	Způsob a prostředky ovládnání.....	57
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) .....	57
e)	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK) .....	57
f)	Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	57
g)	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK) .....	57
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	59



## 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 Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Fond	Fond Českého Bydlení SICAV, a.s., IČO: 068 72 778, se sídlem Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

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



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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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



## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.
Sídlo	Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO	068 72 778
LEI	3157001GOCD2SCHLZF78
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 23263
Vznik Fondu	17. 2. 2018
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

## a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	90.568.865 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	76.086 Kč (z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	90.492.779 Kč

## b) Údaje o cenných papírech

## Zakladatelské akcie

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



Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč
-----------	-------------------------

## Růstové investiční akcie (RIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043262
Počet akcií ke konci Účetního období	72 207 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	22 185 ks v objemu 24 400 tis. Kč*
Odkoupené	1 920 ks v objemu 2 111 tis. Kč
*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových růstových investičních akcií v objemu 8 354 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.	

## Výkonnostní investiční akcie (VIA)

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

## Dividendové investiční akcie (DIA)

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



Odkoupené

0 ks v objemu 0 tis. Kč





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

### a) Přehled investiční činnosti

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

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

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

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

V průběhu Účetního období Fond pokračoval v investiční činnosti dle statutu Fondu a pořídil 100% podíl ve společnosti FCB 5 s.r.o., IČO: 085 34 365, se sídlem Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava a současně pořídil 100% podíl ve společnosti Nájemní dům Goročovova s.r.o., IČO: 267 93 253, se sídlem Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava. V průběhu Účetního období Fond poskytl úvěry do několika dceřiných společností.

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

V důsledku nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, byl původně monistický systém vnitřní struktury Fondu k 15. 12. 2021 změněn na dualistický.

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

### b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	72 206	-
Krátkodobá aktiva	27 233	76
<b>Aktiva celkem</b>	<b>99 439</b>	<b>76</b>

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	90 493	76
Dlouhodobé závazky	-	-



Krátkodobé závazky	8 946	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>99 439</b>	<b>76</b>

### c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	60 734	99 515	100 %	63,85 %
Peněžní prostředky	6 584	27 309	27,44 %	314,78 %
Majetkové účasti	31 100	48 732	48,97 %	56,69 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	23 050	23 474	23,59 %	1,84 %

### Komentář k přehledu portfolia

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

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

### d) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z úroků	2 214 tis. Kč	-
Výnosy z vstupních poplatků	520 tis. Kč	-
Správní náklady	1217 tis. Kč	-
HV po zdanění	697 tis. Kč.	-

### Komentář k přehledu výsledků

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

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



## e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

## Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	60 423 712 Kč	90 492 779 Kč	49,76 %
Ostatní jmění	76	76	0 %
Hodnota míry pákového efektu Fondu metodu hrubé hodnoty aktiv	90 %	80 %	-11 %
Hodnota míry pákového efektu Fondu dle standardní závazkové metody	100 %	110 %	9 %
Nové investice (úpis)	56 352 509,10 Kč	80 736 730,53 Kč	43,27 %
Ukončené investice (odkupy)	0 Kč	0 Kč	0 %
Čistý zisk	206 103 Kč	696 701 Kč	238,04 %
Hodnota růstové investiční akcie	1 098,1910 Kč	1 168,5119 Kč	6,40 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie	1 001,6422 Kč	1 116,2268 Kč	11,44 %

## Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu je z 6,76 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií a z 93,24 % investorům investujícím do růstových investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 500 %.

## f) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	90 493	76

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	8 946	0

## Komentář ke zdrojům financování

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

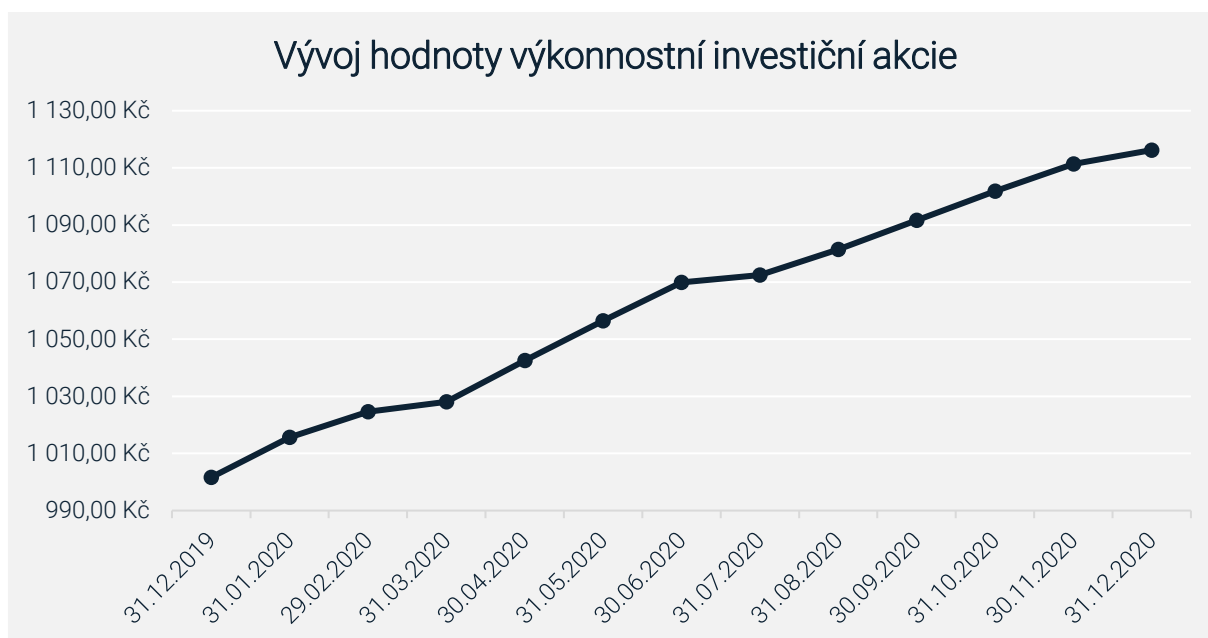
**Vysvětlení a rozbor peněžních toků**

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

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

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

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



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

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

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

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

Po rozvahovém dni došlo u Fondu k úpisu nových růstových investičních akcií v objemu 15 551 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetní standardů. Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 investiční společnost a investiční fond řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování. Podrobnější informace o implementaci IFRS jsou součástí přílohy č. 2 Účetní závěrka, část „Implementace IFRS“.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu investicemi do majetkových účastí v nemovitostních společnostech a poskytováním úvěrů, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z dividend a z úroků.

Fond nadále plánuje upisovat primárně růstové investiční akcie. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2020 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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

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

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

**k) Vliv pandemie COVID-19**

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



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

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

### Charakter Fondu

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

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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

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

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

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

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

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

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

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

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;



- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

#### **Provozní rizika**

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

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

#### **Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

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



### 3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

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

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

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





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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	853 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	264 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování



Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	67 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních</b>	
Správa nemovitostí	0 tis. Kč
Opravy majetku	0 tis. Kč
Právní a notářské služby	19 tis. Kč
Poradenství a konzultace	0 Kč
Ostatní správní náklady	14 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	0 Kč

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

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

S účinností od 15. 12. 2020 byl změněn statut Fondu v návaznosti zejména na změnu monistické struktury Fondu na dualistickou. Současně došlo k doplnění ustanovení o způsobech komunikace s akcionáři Fondu.

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

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

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

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

Pevná složka odměn	577 850 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	54,3
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč



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

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a 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:

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	87 747 Kč
Počet příjemců	5,3
Odměny ostatních pracovníků	490 103 Kč
Počet příjemců	49



#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 21. 4. 2021

Podpis: .....



## 5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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



Příloha č. 1 – Zpráva auditora



**Zpráva nezávislého auditora  
o ověření účetní závěrky společnosti  
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. k 31. 12. 2020**

---

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

počet stran: 4

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

Identifikační číslo: 275 90 241

Registrační číslo ČNB: 06872778

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

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

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, podrozvahy k 31. 12. 2020, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020, přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2020, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2020, podrozvahy k 31. 12. 2020 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020 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 statutární ředitel.



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 způsobilo 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 obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost statutárního ředitele a dozorčí rady za účetní závěrku**

Statutární ředitel 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 statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti, nebo ukončení její 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 uvedl v příloze účetní závěrky Fondu
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost 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 statutárního ředitele a správní 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 21. 4. 2021



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



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

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





Subjekt: Fond Českého Bydlení SICAV, a. s.  
 Sídlo: Praha 1, Palackého 717/11, PSČ 110 00  
 Identifikační číslo: 068 72 778  
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31.12.2020

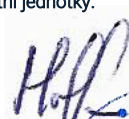

## ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2020

(v tis. Kč)

AKTIVA	Pozn.	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		99 439		99 439	76	99 515	60 734
<b>3</b> Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		27 233		27 233	76	27 309	6 584
v tom: a) splatné na požádání		27 233		27 233	76	27 309	6 584
<b>4</b> Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		23 474		23 474		23 474	23 050
b) ostatní pohledávky		23 474		23 474		23 474	23 050
<b>8</b> Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		48 732		48 732		48 732	31 100

PASIVA	Pozn.	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>		99 439	76	99 515	60 734
<b>4</b> Ostatní pasiva		8 909		8 909	234
<b>6</b> Rezervy (Σ)		37		37	
b) na daně		37		37	
Cizí zdroje		8 946		8 946	234
<b>8</b> Základní kapitál (Σ)			100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál			100	100	100
<b>9</b> Emisní ážio		20		20	20
<b>12</b> Kapitálové fondy		80 737		80 737	56 353
<b>13</b> Oceňovací rozdíly (Σ)		8 651		8 651	3 663
<b>14</b> Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		388	-24	364	158
<b>15</b> Zisk nebo ztráta za účetní období		697		697	206
<b>16</b> Vlastní kapitál		90 493	76	90 569	60 500

Sestaveno dne: 21. 4. 2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Jana Šímová	 



Subjekt: Fond Českého Bydlení SICAV, a. s.  
 Sídlo: Praha 1, Palackého 717/11, PSČ 110 00  
 Identifikační číslo: 068 72 778  
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31.12.2020

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. 12. 2020

(v tis. Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	2 214		2 214	1 211
4	Výnosy z poplatků a provizí	520		520	204
5	Náklady na poplatky a provize	799		799	306
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	16		16	
7	Ostatní provozní výnosy				280
9	Správní náklady (Σ)	1 217		1 217	1 172
	b) ostatní správní náklady	1 217		1 217	1 172
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	734		734	217
23	Daň z příjmu	37		37	11
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	697		697	206

Sestaveno dne: 21. 4. 2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce
Sestavil: Jana Šímová	AVANT investiční společnost, a.s.






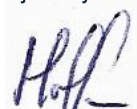
Subjekt: Fond Českého Bydlení SICAV, a. s.  
 Sídlo: Praha 1, Palackého 717/11, PSČ 110 00  
 Identifikační číslo: 068 72 778  
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31.12.2020

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**

ke dni 31. 12. 2020

(v tis. Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	99 515	60 734

Sestaveno dne: 21. 4. 2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Jana Šírmová 	





Subjekt: Fond Českého Bydlení SICAV, a. s.  
 Sídlo: Praha 1, Palackého 717/11, PSČ 110 00  
 Identifikační číslo: 068 72 778  
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31.12.2020

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni 31. 12. 2020

(v tis. Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2019	100	0	3	0	15 997	0	158	16 258
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	206	206
Emise akcií	0	0	17	0	40 356	0	0	40 373
Ostatní změny	0	0	0	0	0	3 663	0	3 663
Zůstatek k 31.12.2019	100	0	20	0	56 353	3 663	364	60 500

Zůstatek k 1.1.2020	100	0	20	0	56 353	3 663	364	60 500
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	697	697
Emise akcií	0	0	0	0	24 384	0	0	24 384
Ostatní změny	0	0	0	0	0	4 988	0	4 988
Zůstatek k 31.12.2020	100	0	20	0	80 737	8 651	1 061	90 569

Sestaveno dne:	21. 4. 2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Jana Šímová	Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce AVANT investiční společnost, a.s.



## 1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Fond Českého Bydlení SICAV, a. s. („účetní jednotka“ nebo „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 17. 2. 2018.

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

### Předmět podnikání Fondu

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 06. 04. 2018 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“). Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady Fondu ke dni 12. 10. 2017 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými i nepřímými investicemi do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem kapitálových zisků, z dividend a z úroků z poskytnutých úvěrů.

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

### Sídlo Fondu:

Palackého 717/11

110 00, Nové Město, Praha 1

Česká republika

### Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2020:

#### Statutární orgán:

Statutární ředitel/člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 17. 02. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	JUDr. Petr Krátký	od 15. 12. 2020

#### Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Jakub Kořínek	od 15. 12. 2020
Člen dozorčí rady	Tomáš Novák	od 15. 12. 2020





Člen dozorčí rady

JUDr. Jan Holásek

od 15. 12. 2020

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Při výkonu funkce zastupuje JUDr. Petr Krátký. Vymazáno: statutární ředitel AVANT investiční společnost, a. s., při výkonu funkce zastupuje Ing. Zdeněk Hauzer, Mgr. Robert Robek, předseda správní rady Ing. Jakub Kořínek, MBA, člen správní rady Ing. Tomáš Novák, Mgr. Jan Holásek, LL.M. Zapsáno: člen představenstva AVANT investiční společnost, a. s., předseda dozorčí rady Ing. Jakub Kořínek, MBA, člen dozorčí rady Tomáš Novák, JUDr. Jan Holásek, LL.M.

Od data vzniku 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.

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.

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

Investiční akcie Fondu mohou být nabývány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

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

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

Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy ze dne 01. 04. 2020.

V průběhu roku 2020 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 01. 01. 2020 do 31. 12. 2020 (dále též „účetní období“).

## 2. 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:

### 2.1 Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběziva, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání



(valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

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

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

## 2.2 Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

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

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

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

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

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

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

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

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. nelze předpokládat, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody. Administrátor může pro účely stanovení reálné hodnoty využít podklad v podobě ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce.

## 2.3 Majetek

Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako možná investiční příležitost jsou především účasti v obchodních společnostech poskytujících podnikatelské úvěry.

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



Fond může investovat do aktiv následujícího druhu:

- majetková účast v kapitálové obchodní společnosti;
- investiční cenné papíry;
- nástroje peněžního trhu;
- práva vyplývající se zápisu výše uvedených věcí v evidenci a umožňující Fondu přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel;
- pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu;
- úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem;
- jiná doplňková aktiva jako jsou nemovité věci, ochranné známky, movité věci, patenty a autorská práva.

## Počáteční ocenění

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

## Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je upraveno § 68a VoÚBFI, který stanoví oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „VoBÚP“).

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

Určení reálné hodnoty majetku zajišťuje administrátor a využívá pro tyto účely znalecké posudky zpracované externím znalcem nebo interní ocenění na základě odborného stanoviska, v nichž je ocenění stanoveno na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody.

Dle § 34 VoBÚP se základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti:

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



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

Pokud lze důvodně předpokládat, že hodnota pohledávky stanovená postupem výše neodpovídá ceně, za kterou lze předmětný majetek s vynaložením odborné péče zpeněžit, stanoví administrátor hodnotu takového majetku způsobem, který ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie podává věrný a poctivý obraz o jeho reálné hodnotě.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce je za reálnou hodnotu považováno poáteční ocenění.

## 2.4 Ostatní aktiva

Ostatní aktiva jsou při prvotním ocenění oceněna na úrovni jejich pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. K datu účetní závěrky jsou vykázány v reálné hodnotě.

## 2.5 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti. Ustanovení § 34 VoBÚP se pro stanovení reálné hodnoty pohledávek uvedených v tomto odstavci použije obdobně.

## 2.6 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 není dotčen účel časového rozlišení a Fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

## 2.7 Zachycení operací v cizích měnách

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

## 2.8 Zdanění

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

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

## 2.9 Tvorba rezerv

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



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

## 2.10 Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

## 2.11 Cenné papíry vydávané Fondem

Akcie Fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu.

Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy.

Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu připadající na investiční akcie.

Nabývání investičních akcií Fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Fondu.

## 3. Změny účetních metod

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.



Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

## 4. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2020	2019
<b>Výnosy z úroků</b>		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	2 214	1 211
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
<b>Náklady na úroky</b>		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	0	0
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>2 214</b>	<b>1 211</b>

Fond realizoval výnosy z poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Fond nerealizoval náklady z placených úroků bankovních ani jiných úvěrů.

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

## 5. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2020	2019
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
z operací s cennými papíry a deriváty	520	204
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	0	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	-774	-286
ostatní	-25	-20
<b>Celkem</b>	<b>-279</b>	<b>-102</b>

Výše vstupního poplatku u růstových investičních akcií a dividendových investičních akcií může činit až 5 % z investované částky. Výše vstupního poplatku u výkonnostních akcií může činit až 50 % z investované částky. Vstupní poplatek je příjmem Fondu.



Ostatní náklady na provize představují zejména náklady z titulu zprostředkování informací o potenciálních investorech. Ostatní náklady tvoří bankovní poplatky.

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

## 6. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2020	2019
Ostatní provozní výnosy	0	280
Ostatní provozní náklady	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>280</b>

Ostatní provozní výnosy zahrnují výnosy na základě smluv o spolupráci zejména za zajištění přípravy smluvní dokumentace, odměnu za čerpání úvěru, odměnu za posouzení žádosti o úvěr.

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

## 7. Správní náklady

tis. Kč	2020	2019
Náklady na odměny statutárního auditu	0	0
z toho:		
náklady na povinný audit účetní závěrky	67	61
náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	0	0
Právní a notářské služby	19	18
Odměna za výkon funkce	853	826
Služby depozitáře	264	261
Ostatní správní náklady	14	6
<b>Celkem</b>	<b>1 217</b>	<b>1 172</b>

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

## 8. Půjčky a úvěry poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce

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



## 9. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2020	2019
Zůstatky na běžných účtech - investiční	27 233	6 508
Zůstatky na běžných účtech - neinvestiční	76	76
<b>Celkem</b>	<b>27 309</b>	<b>6 584</b>

## 10. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2020	2019
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 3 měsíců	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	23 474	23 050
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>23 474</b>	<b>23 050</b>

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Položky se vztahují k investiční části jmění Fondu.





## 11. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
04. 07. 2019	07114745	FČB 1 s.r.o.	100%	3 259	-503	2 756
26. 09. 2019	07658389	FČB 2 s.r.o.	100%	2 920	-450	2 470
15. 11. 2019	07826141	FČB 3 s.r.o.	100%	1 587	206	1 793
02. 10. 2019	07826761	FČB 4 s.r.o.	100%	4 086	621	4 707
08. 12. 2019	07533314	FČB 7 s.r.o.	100%	5 639	1 367	7 006
28. 08. 2020	08534365	FČB 5 s.r.o.	100%	4 552	302	4 854
13. 12. 2019	65416970	Business Center Mariánský dvůr, s. r. o.	100%	10 138	5 935	16 073
28. 02. 2020	26793253	Nájemní dům Goročovova s. r. o.	100%	7 900	1 173	9 073

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

## 12. Ostatní pasiva

tis. Kč	2020	2019
Závazky vůči dodavatelům	173	91
Závazky z upsání investičních akcií	8 353	0
Daň z příjmu splatná	37	11
Dohadné položky pasivní	383	132
<b>Celkem</b>	<b>8 946</b>	<b>234</b>

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

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



## 13. Základní kapitál

K 31. 12. 2020 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč. Základní kapitál je tvořen 100 000 ks kusových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě v nominální hodnotě 1 Kč.

## 14. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Fond k rozvahovému dni eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 80 737 tis. Kč. Ve sledovaném účetním období vydal Fond 77 688 ks investičních akcií.

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

Nerozdělený zisk z předchozího období Fondu činí po zdanění 206 tis. Kč. Fond eviduje zisk za sledované účetní období ve výši 697 tis. Kč.



## 16. Přehled o změnách vlastního kapitálu

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020</b>	100	0	20	0	56 353	3 663	364	60 500
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	697	697
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	24 384	0	0	24 384
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	4 988	0	4 998
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020</b>	100	0	20	0	80 737	8 651	1 061	90 569

## 17. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
<b>Zůstatek k 1. lednu 2020</b>				3 663	
Snížení		0	0	4 988	0
Zvýšení		0	0	0	0
Vliv odložené daně		0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>		0	0	8 651	0



Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí a majetkovými účastmi, které jsou drženy za účelem dlouhodobého pronájmu. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2020, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním kupní ceny pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázán jako oceňovací rozdíl.

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

## 18. Splatná DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2020	2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	733	217
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitatelné náklady	1	3
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
Základ daně	734	220
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	734	220
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	37	11

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované účetní období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 37 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 37 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 0 tis. Kč.

## 19. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2020	2019
Aktiva	99 515	60 734
<b>Celkem</b>	<b>99 515</b>	<b>60 734</b>

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

## 20. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### Řízení rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotoví analýzu ekonomické výhodnosti obchodu. 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 Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období



nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají největší význam rizika:

## Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu.

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

Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Fond ke konci účetního období poskytoval půjčky ve výši 23.473 tis. Kč. Fond ve sledovaném období monitoroval celkovou expozici z titulu poskytnutých úvěrů, úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

## Riziko nedostatečné likvidity

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

## Riziko vypořádání

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

## Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu. Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## Riziko zrušení Fondu

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

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

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

## Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.



## 21. Vztahy se spřízněnými osobami

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

## 22. Významné události po datu účetní závěrky

### COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Dopady jsou blíže popsány ve výroční zprávě Fondu za sledované období.

### Implementace IFRS

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

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

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

#### 1. Klasifikace a ocenění finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Standard IFRS 9 klasifikuje finanční aktiva do následujících skupin:

- oceňovaná naběhlou hodnotou
- oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Klasifikace dluhových finančních aktiv je provedena na základě obchodního modelu účetní jednotky pro řízení finančních aktiv a současně charakteristiky smluvních peněžních toků finančního aktiva (dále také „SPPI test“).

Kapitálové finanční nástroje musí být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud si účetní jednotka neodvolatelně nezvolí, že investice do kapitálových nástrojů bude oceňovat reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Vlivem přijetí standardu IFRS 9 dojde ke změně metodiky oceňování, především poskytnutých úvěrů. Při každém pořízení finančního aktiva dojde k zhodnocení kreditního rizika a zařazení instrumentu do úvěrového stupně přičemž:

- Finanční aktiva pořízená vůči společností ve skupině či holdingu, je možné po zhodnocení kreditního rizika považovat za aktivum s výrazně nízkým kreditním rizikem a dále se nevěnovat sledování kreditního rizika. Jestliže dochází na jedné úrovni ke zhodnocení, na druhé straně dochází ke znehodnocení instrumentu, což v případě společností ve sdružení má nulový efekt. Přehodnocení kreditního rizika by mělo probíhat minimálně jednou ročně, zejména po zveřejnění hospodářské situace dlužníka, nebo v případě zjištění negativních informací o dlužníkovi.
- Finanční aktiva, u nichž byla provedena analýza kreditního rizika a zároveň zajištění instrumentu, vyložené



převyšuje nominální hodnotu instrumentu, toto aktivum může být zařazeno jako aktivum s výrazně nízkým kreditním rizikem a není třeba sledovat výrazně zvýšení úvěrového rizika.

- Všechna ostatní aktiva bez vazby na věřitele či bez výrazného zajištění budou podrobeny analýze kreditního rizika, zařazení do úvěrového stupně. Obdobně minimálně 1x ročně. U těchto subjektů bude zároveň kontrolováno úvěrové riziko. Toto opatření by se provádělo pravidelně ke dni ocenění majetku a závazků Fondu.

Finanční závazky mohou být oceněny:

- naběhlou hodnotou
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky musí oceňovány naběhlou hodnotou kromě výjimek uvedených v odst. 4.2.1 standardu IFRS 9, tj. např. finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky mohou být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty v případě, kdy je tím omezen účetní nesoulad nebo jsou finanční závazky řízeny a jejich výkonnost hodnocena na základě reálné hodnoty.

#### Dopad na investiční fond:

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

K 1. lednu 2021 vlivem výše uvedené klasifikace finančních aktiv dojde k převodu naběhlých oceňovacích rozdílů vykázaných v rozvaze do nerozdělených zisků a ztrát minulého období. Současně bude provedeno prvotní ocenění finančních aktiv na základě nového modelu oceňování.

## 2. IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Aplikace standardu IAS 32 přináší změny v klasifikaci finančních závazků a kapitálových nástrojů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazků účetní jednotky poskytnout hotovostní (či jiné) plnění nebo dodat jiný finanční nástroj.

V souladu s touto klasifikací vydané investiční akcie, s nimiž je spojeno právo vlastníka na zpětný odkup, budou finančním závazkem, který v případě splnění výjimek uvedených v odst. 16A - 16D standardu IAS 32 bude vykazovaný jako kapitálový nástroj.

#### Dopad na investiční fond:

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

K 1. lednu 2021 vlivem klasifikace investičních akcií jako finanční závazek dojde k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Související účetní případy u finančních závazků budou vykazovány v rámci výsledku hospodaření.

## 3. IFRS 16 Leasing

Standard IFRS 16 rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce (Fond) právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

#### Fond jako pronajímatel

#### Dopad na investiční fond:

Investiční fond neeviduje leasingové smlouvy, proto aplikace standardu nebude mít na investiční fond od 1. ledna 2021 vliv.



Fond jako nájemce

Dopad na investiční fond:

Investiční fond neneviduje leasingové smlouvy, proto aplikace standardu nebude mít na investiční fond od 1. ledna 2021 vliv.

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

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

Sestaveno dne: 21. 4. 2021

Podpis statutárního zástupce



Ing. Pavel Hoffman

zmocněný zástupce

AVANT investiční společnost, a.s.





## Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

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

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

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

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

## Osoby ovládající

Jméno: **Ing. Jakub Kořínek, MBA**  
 Dat. nar.: 27. září 1979  
 Bytem: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 40% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: **Ing. Tomáš Novák**  
 Dat. nar.: 7. června 1972  
 Bytem: Voršilská 143/4, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., IČO: 293 86 772, se sídlem Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, která vlastní 40% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

## Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Ing. Jakub Kořínek, MBA:

Název: **Business Center Mariánský dvůr, s.r.o.**  
 IČO: 654 16 970  
 Sídlo: Mariánské náměstí 965/6, 669 02 Znojmo  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 40% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Business Center Mariánský dvůr, s.r.o.

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



Název: **FČB 2 s.r.o.**  
 IČO: 076 58 389  
 Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 40% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 2 s.r.o.

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

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

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

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

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

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



Název: **FČB 9 s.r.o.**  
 IČO: 093 58 625  
 Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TRICOBANC s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 9 s.r.o.

Název: **FČB 10 s.r.o.**  
 IČO: 093 60 301  
 Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TRICOBANC s.r.o., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 10 s.r.o.

Název: **Nájemní dům Goročovova s.r.o.**  
 IČO: 267 93 253  
 Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 40% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Nájemní dům Goročovova s.r.o.

Název: **NOVKOR s.r.o.**  
 IČO: 085 34 381  
 Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TRICOBANC s.r.o., která vlastní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti NOVKOR s.r.o.

Název: **TRICOBANC s.r.o.**  
 IČO: 040 05 589  
 Sídlo: Brdlíkova 285/1b, Motol, 150 00 Praha 5  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

TNI Group a.s.:

Název: **Business Center Mariánský dvůr, s.r.o.**  
 IČO: 654 16 970  
 Sídlo: Mariánské náměstí 965/6, 669 02 Znojmo  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 40% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Business Center Mariánský dvůr, s.r.o.

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



Název: **Ekotom Bohemia s.r.o.**  
 IČO: 253 78 716  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

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

Název: **FČB 2 s.r.o.**  
 IČO: 076 58 389  
 Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 40% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti FČB 2 s.r.o.

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

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

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

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



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

Název: **Nájemní dům Goročovova s.r.o.**  
 IČO: 267 93 253  
 Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 40% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti Nájemní dům Goročovova s.r.o.

Název: **NOVKOR s.r.o.**  
 IČO: 085 34 381  
 Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **Raziah Property, s.r.o.**  
 IČO: 248 09 276  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **SmartMyPrague s.r.o.**  
 IČO: 093 09 811  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **Solid point s.r.o.**  
 IČO: 058 04 370  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti

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

Název: **TIVA Invest Real, s.r.o.**  
 IČO: 646 11 965  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1



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

Název: **TNI Services s.r.o.**

IČO: 062 39 919

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

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

Název: **Travel Investment s.r.o.**

IČO: 258 76 881

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

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

Název: **WillFind s.r.o.**

IČO: 084 73 871

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

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

Ing. Tomáš Novák:

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

IČO: 654 16 970

Sídlo: Mariánské náměstí 965/6, 669 02 Znojmo

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 40% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **COMFLIX s.r.o.**

IČO: 093 66 873

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

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

Název: **Ekotom Bohemia s.r.o.**

IČO: 253 78 716

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

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

Název: **FČB 1 s.r.o.**

IČO: 071 14 745

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

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 40% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti



Název: **FČB 2 s.r.o.**  
 IČO: 076 58 389  
 Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 40% podíl na zapísovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapísovaném základním kapitálu společnosti

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

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

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

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

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

Název: **Nájemní dům Goročovova s.r.o.**  
 IČO: 267 93 253  
 Sídlo: Pavlova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 40% podíl na zapísovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na zapísovaném základním kapitálu společnosti



Název: **NOVKOR s.r.o.**  
 IČO: 085 34 381  
 Sídlo: Pavlovova 3048/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **Raziah Property, s.r.o.**  
 IČO: 248 09 276  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **SmartMyPrague s.r.o.**  
 IČO: 093 09 811  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

Název: **Solid point s.r.o.**  
 IČO: 058 04 370  
 Sídlo: Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti TNI Group a.s., která vlastní 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti

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

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

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





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

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

### c) Způsob a prostředky ovládaní

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

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

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
TNI GROUP a.s. + TRICOBANC s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	29. 5. 2019	Úplata	Podíl
TNI GROUP a.s. + TRICOBANC s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	18. 7. 2019	Úplata	Podíl
TNI GROUP a.s. + TRICOBANC s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	28. 8. 2019	Úplata	Podíl
TNI GROUP a.s. + TRICOBANC s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	15. 10. 2019	Úplata	Podíl
TNI GROUP a.s. + TRICOBANC s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	4. 8. 2020	Úplata	Podíl

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

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

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

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této



skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

### Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 29. 3. 2021

Podpis:



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	27 309	27 309
Obchodní podíly a účasti	40 081	48 732
Pohledávky z úvěrů	21 255	23 474

