

VÝROČNÍ ZPRÁVA

PODFONDU SPOLEČNOSTI
SCHÖNFELD & CO NEMOVITOSTI SICAV, A.S. S NÁZVEM:

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

ZA OBDOBÍ 15. ČERVNA 2020 DO 31. PROSINCE 2020

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	2
■ Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	10
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	12
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	15
■ Účetní závěrka	18

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, za rozhodné období 15.6.2020 až 31.12.2020

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti, podfond Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. (dále jen „Podfond“), zapsaný v seznamu investičních fondů s právní osobností vedeným Českou národní bankou dne 15.6.2020.

ISIN

Třída I1 CZ0008045127

Třída P CZ0008045119

Sídlo

Praha 3, Žižkov, Příběnická 972/16, PSČ 130 00

Další údaje

Cílem Podfondu je dlouhodobě dosahovat stabilního zhodnocení svěřených prostředků především prostřednictvím investování do nemovitostní a účastí v nemovitostních společnostech. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia prostřednictvím výběru vhodných investičních příležitostí na realitním trhu a efektivní správou s cílem maximalizovat ekonomickou výkonnost jednotlivých nemovitostních investic.

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

Název fondu

Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 1. dubna 2020, oddíl B, vložka 25235.

IČO

090 68 546

Sídlo

Praha 3, Žižkov, Příběnická 972/16, PSČ 130 00

Podfondy

Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti (dále jen „Podfond“)

Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. V souladu se stanovami Fondu může Fond vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet jednotlivých Podfondů. Fond nevydává investiční akcie. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který není samosprávným investičním fondem a má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Vedoucí fondu

Jediným členem představenstva Fondu je Conseq Funds investiční společnost a.s. Vedoucími osobami jsou Jan Vedral a Lukáš Vácha jako pověření zmocněnci.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

Conseq Funds investiční společnost a.s. (dále jen „Investiční společnost“), zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126

IČO

248 37 202

Sídlo

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla Investiční společnosti svěřena činnost obhospodařování a administrace Fondu, byla uzavřena dne 11. června 2020.

Dodatek č. 12 smlouvy o zastoupení při některých činnostech souvisejících s kolektivním investováním (ZISIF), prostřednictvím kterého byla distribucí Fondu pověřena společnost Conseq Investment Management, a. s., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČO 264 42 671, byl uzavřen dne 1. července 2020

Stručný popis zkušeností a znalostí

Investiční společnost se zabývá obhospodařováním investičních fondů od roku 2011.

Údaje o osobách provádějících správu majetku (portfolio manažerech, případně externích správcích fondu)

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Fondu spravuje portfolio manažer Investiční společnosti:

Mgr. Vladan Kubovec

Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně a oboru oceňování majetku na Bankovním institutu, vysoká škola, a.s. působil jako vedoucí oddělení oceňování nemovitostí a poradenství ve společnosti Real Treuhand Reality a.s. V roce 2011 nastoupil do společnosti QI investiční společnost, a.s., kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv. Od června 2012 v této společnosti působí jako člen představenstva.

Finanční aktiva Fondu spravují portfolio manažeři Investiční společnosti:

Ing. Jan Vedral

Po absolvování Obchodní fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pracoval v Investiční bance. V roce 1992 nastoupil do Agrobanky Praha (dnes GE Money Bank) a ve funkci hlavního makléře se účastnil prvních transakcí na formující se českém primárním i sekundárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, a.s., v jejímž čele působil až do roku 2003. Po celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akciemi a skupinu investičního managementu. Ve Společnosti pokračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje hlavní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

Ing. Jan Schiller

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl

plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejícího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i ve Společnosti.

D. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

Ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

V rozhodném období Investiční společnost ve vztahu k majetku Podfondu vykonávala tyto činnosti:

- vyhodnocování investičních příležitostí,
- oceňování realitního portfolia prostřednictvím výboru odborníků
- příprava a realizace realitních investic,
- zajišťování efektivního využívání realitního portfolia dle způsobu využití

Výkonnost k 31. 12. 2020

	Výkonnost
1 měsíc	2,03 %
3 měsíce	9,99 %
6 měsíců	n/a
1 rok	n/a
Celkem	9,99

E. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMÉNÍ PODFONDU ZA CENU,

kteřá je vyšší než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, kteřá je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků

Podfond v rozhodném období nenabyl žádnou nemovitost za cenu, kteřá je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a neprodal žádnou nemovitost za cenu, kteřá je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo výboru odborníků.

F. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

kteřé jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2020 a kteřé byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2020 bylo vydáno 122 678 954 investičních akcií a odkoupeno 0 investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2020 bylo v oběhu 122 678 954 investičních akcií Podfondu.

G. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCIÍ

K 31. prosinci 2020 připadal na jednu investiční akcií Podfondu fondový kapitál ve výši 1,0997 Kč.

H. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2020	15. června 2020
Pohledávky za bankami	35,26%	0,00 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	18,84%	0,00 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	45,74%	0,00 %

I. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Na účet Podfondu nebyly v rozhodném období uskutečněny žádné SFT ani swapy veškerých výnosů.

J. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva fondu v rozhodném období vzrostla na 137 390 tis. Kč.

K. SROVNÁNÍ CELKOVÉHO FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII za 3 uplynulá účetní období (vždy ke konci účetního období)

Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč) /PL
15. 06. 2020	0,00	0,00
31. 12. 2020	134 912 254	1,0999

L. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM, které obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z FX derivátů	0	0,00

M. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU

V rozhodném období nedošlo ke změnám ve statutu Fondu

N. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu a Podfondu společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, IČO 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

O. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU,
pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu (viz bod N výše).

P. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI,
v rozhodném období a době, po kterou činnost hlavního podpůrce vykonával

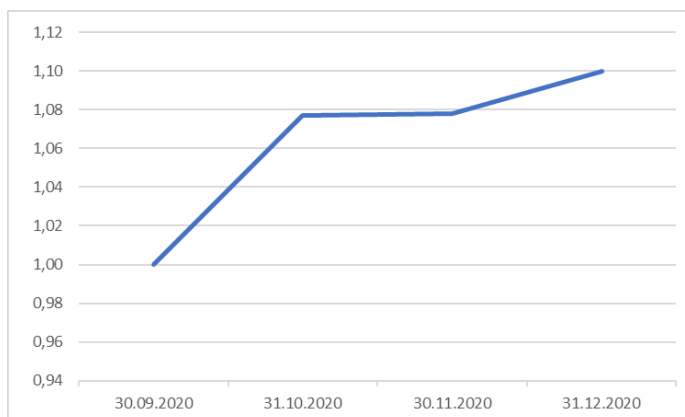
Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

Q. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU
pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2020, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 30. 06. 2020 (v tis. Kč):</i>
Ostatní aktiva:				
Investiční cenné papíry		0	0	0
Peněžní prostředky		35,26%	48 444	0
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – Firma	2020	18,84%	14 328	0
Poskytnuté úvěry	2020	45,74%	62216	0

R. VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ
v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě

Třída II



S. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

pokud Podfond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

Podfond nesleduje žádný index.

T. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU,

jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

Podfond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu.

U. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

V. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU

S rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Za období 15. června – 31. prosince 2020 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 236 tis. Kč.

Za období 15. června – 31. prosince 2020 činily náklady na výkon funkce depozitáře 145 tis. Kč.

Za období 15. června – 31. prosince 2020 činily náklady na služby auditora 97 tis. Kč.

Za období 15. Června – 31. prosince 2020 byla vyčíslena splatná daň z příjmů (i daň ze samostatného základu daně) ve výši 9 tis. Kč.

W. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK,

kteřé byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Fondu za rozhodné období včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto Podfondu

Rizika související s deriváty

Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová, akciová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

V Podfondu mohou být prováděny operace typu FX Swap a FX Forward, a to výhradě k zajištění měnového rizika v portfoliu Podfondu (nákladem užití této techniky jsou pouze forwardové body). Protistranami jsou stabilně Česká spořitelna, a.s., která rovněž provádí funkci depozitáře, případně UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. nebo PPF Bank, a.s.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

Technikami obhospodařování Podfondu jsou pouze finanční deriváty a repo obchody. Tyto techniky lze používat pouze za podmínek a při dodržení limitů stanovených pro standardní fond Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a nařízením vlády č. 243/2013 Sb. O investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“) v platném znění.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

Podfond investuje převážně do nemovitostí, účastí v nemovitostních společnostech, finančních aktiv a úvěrů nebo zápůjček nemovitostním společností, ve kterých má účast.

Zde uvedená kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezena ve statutu Podfondu v souladu s nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“).

Metody

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Podfondu

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Podfondu, uplatňuje Společnost následující metody:

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Podfondu,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Podfondu vyjádřené směrodatnou odchylkou vypočtenou z 36 měsíčních výkonností investičních akcií Podfondu v ročním vyjádření,
- c) monitorování událostí operačního rizika.

Společnost zajišťuje úvěrové riziko u derivátů resp. repo obchodů dle pravidel stanovených statutem Podfondu a Nařízením vlády. Společnost dále sleduje vývoj úvěrových ratingů investičních nástrojů.

X. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB,

které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

V rozhodném období fond vyplatil odměny členům výboru odborníků ve výši 90 tis. Kč.

Mzdové a obdobné náklady Společnosti za rok 2020 činí 97 076 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů Společnosti byla částka ve výši 80 247 tis. Kč pohyblivou složkou. Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích osob Společnosti v roce 2020 bylo dvacet jedna.

Společnost nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

Investiční společnost má upraven systém odměňování osob, jejichž činnost má významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Investiční společnost nebo Fond, včetně vedoucích osob Investiční společnosti, v souladu se zásadami stanovenými v příloze II směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU o správcích alternativních investičních fondů (AIFMD) s přihlédnutím k velikosti, vnitřní organizaci a povaze, rozsahu a složitosti činností Investiční společnosti a Fondu.

Systém odměňování Investiční společnosti je podle jejího přesvědčení v souladu s řádným a účinným řízením rizik, řízení rizik podporuje a nepovzbuzuje k podstupování rizik, které není slučitelné s rizikovým profilem a statutem Fondu. Informace o rizikovém profilu a řízení rizik Fondu jsou uvedena na jiném místě výroční zprávy. Systém odměňování zahrnuje opatření pro předcházení střetu zájmů. Pravidla pro zamezení a řešení střetů zájmů jsou zpracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

Y. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUČÍCH OSOB,
vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2020 celkem 79 131 tis. Kč, z toho 73 158 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Z. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONU

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2020 Aktiva v celkové výši 137 390 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 48 444 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 62 849 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 25 890 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 159 tis. Kč a časovým rozlišením ve výši 47 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2020 ve výši 137 390 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 134 912 tis. Kč, který je tvořen kapitálovými fondy ve výši 123 170 tis. Kč, oceňovacími rozdíly ve výši 11 562 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 1 437 tis. Kč, časovým rozlišením ve výši 1 031 tis. Kč, rezervou na daň ve výši 9 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření Podfondu je k 31. prosinci 2020 ve výši 180 tis. Kč.

II. OBECNÉ ÚDAJE SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM FONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU NEMOVITOSTÍ podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.

A. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ, VE KTERÝCH MÁ FOND ÚČAST

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti

Nemovitostní společnost Nidelva, s.r.o.

Nemovitostní společnost Nidelva, s.r.o., IČ: 07638931, se sídlem: Norská 561/10, 101 00, Praha 10, Vršovice (dále jen „nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 1 000 Kč a byl splacen v plné výši ke dni 9.11.2018, vlastní nemovitost na adrese Norská 561, Praha – Vršovice a s ní související pozemek.

Budova je v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům, přičemž většina bytových jednotek je pronajata. Pronajatý je také jeden ze dvou nebytových prostor.

Fond získal 100% obchodní podíl ve společnosti Nidelva, s.r.o. jejím pořízením na základě kupní smlouvy ze dne 29.10.2020. Budova je v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům.

Pořízení nemovitostní společnosti bylo realizováno za účelem rekonstrukce bytového domu, renovace bytů a společných nebytových prostor, s následným prodejem po jednotlivých bytových jednotkách novým majitelům. Do doby začátku rekonstrukce plánované na třetí čtvrtletí roku 2021 bude budova provozována s pokračujícími příjmy z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována porovnávací metodou.

Ke dni ocenění v roce 2020 byly k nemovitostní společnosti Nidelva, s.r.o. vyhotoveny dva posudky, Markétou Křížovou dne 8. listopadu 2020 ke dni ocenění 31.10.2020 a Markem Pohlem dne 4. února 2021 ke dni ocenění 31. prosince 2020.

Porovnávací metoda byla využita pro stanovení hodnoty bytového domu a dále i pro stanovení hodnoty jednotlivých bytů. Do porovnání byly využity nejen aktuální nabídky nemovitostí, ale zejména realizované prodeje nemovitostí v blízkém okolí. Ceny u porovnatelných nemovitostí byly ve vztahu k nemovitostem oceňovaným upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem nabídkové/realizované ceny, který vyjadřuje vztah mezi cenou nabídkovou a cenou skutečně realizovanou,
- koeficientem atraktivity lokality, který odráží polohu a atraktivitu umístění porovnávané a oceňované nemovitosti v rámci blízkého okolí a její celkové vnímání veřejností,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem vybavenosti, který zohledňuje vybavení oceňovaných nemovitostí a to zejména z pohledu vydané stavebně právní dokumentace (územní rozhodnutí, stavební povolení apod.),
- koeficientem velikosti, který zohledňuje rozdíl ve velikosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem příslušenství, který zohledňuje, jaké příslušenství je předmětem prodeje,
- koeficientem možnosti zastavění pozemku.

B. VÝBOR ODBORNÍKŮ PODFONDU

Výbor má k 31.12.2020 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem výboru může být pouze člověk, který je nezávislý (§ 271 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech), důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Ing. Martin Skalický MRICS	od 8.10.2020
Ryan Wray MRICS	od 8.10.2020
Marek Pohl	od 1.12.2020
Markéta Křížová MRICS	od 8.10.2020 – do 30.11.2020

C. ÚDAJE O PODSTATNĚ ZMĚNĚ V PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI PENĚŽNÍCH TOKŮ SPOJENÝCH S DRŽENÍM NEMOVITOSTÍ NEBO S ÚČASTMI V NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTECH

Podfond nemá informace o předpokladu změny peněžních toků spojených s účastmi v nemovitostních společnostech nebo s držením nemovitostí.

D. ÚDAJE O ZAMÝŠLENÉM PRODEJI NEMOVITOSTI NEBO ÚČASTI V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI V DOBĚ DO 2 LET ODE DNE NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTI NEBO PŘED UPLYNUTÍM PŘEDPOKLÁDANÉ DOBY INVESTICE

Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

E. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Podfond nemá záměr změnit investiční strategii.

F. POPIS DŮVODŮ NEDODRŽENÍ INVESTIČNÍCH LIMITŮ, DOŠLO-LI K NĚMU V ROZHODNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

V rozhodném účetním období nedošlo k překročení investičních limitů.

III. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

VYHODNOCENÍ DOPADU PANDEMIE COVID-19 NA SPOLEČNOST

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Pandemie Covid-19 neměla na Společnost negativní dopad. Společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále Fond obhospodařovat v plném rozsahu.

Na základě všech informací dostupných vedení Společnosti k datu vydání této účetní závěrky neohrožuje pandemie Covid-19 předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, na jehož základě byla tato účetní závěrka připravena. Vedení Společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONU

Podfond roce 2021 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2021 je investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií, tj. zejména investováním do nemovitostí a účastní v nemovitostních společnostech a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu, růst objemu jeho majetku a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Podfondu.

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO PODFONU vyplyvajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Cílem řízení rizik Fondu je minimalizace rizik souvisejících s činnostmi Fondu při dodržení investiční strategie Fondu.

Za účelem hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu byly zvoleny metody identifikující jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové) – Investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko – toto riziko Investiční společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám, diverzifikací a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání – tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem bonitních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko likvidity – Investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků v Podfondu a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Podfondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Podfondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfondu, kterým je renomovaná banka.

- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.
- h) Rizika spojená se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti - tato rizika lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnosti za vady. Nemovitosti mohou být dále postiženy ekologickými zátěžemi. Riziko lze snížit zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabyvacím titulu nemovitosti.
- i) Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem - riziko je snižováno přísným výběrem znalců a činností Výboru odborníků, který sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti, na které má Podfond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo Nemovitostní společnosti.
- j) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat - rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu. Dluhy Podfondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Podfondu mohou být nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze ty nástroje, které odpovídají investiční politice a rizikovému profilu Podfondu.

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

F. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRA NIČÍ

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Čestné prohlášení

Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci Fondu, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.

Datum sestavení 30. dubna 2021

Podpis statutárního zástupce



.....
Conseq Funds investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu
zastoupený Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti (dále také „podfond“) fondu Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s., se sídlem Příběnická 972/16, Praha 3 - Žižkov, 130 00 (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 15. 6. 2020 do 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 15. 6. 2020 do 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 fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, 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 ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány ve všech významných ohledech v souladu s právními předpisy.

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

Od odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku

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

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

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

Od odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než

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

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

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

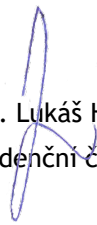
V Praze dne 30. dubna 2021

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018


Ing. Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169

**SCHÖNFELD & Co,
podfond Prémiové nemovitosti,**

**Zpráva auditora a účetní závěrka
za období od 15. června 2020 do 31. prosinci 2020**

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

**ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2020**

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	15. června 2020
Pohledávky za bankami	3	48 444	0
v tom: a) splatné na požádání		48 444	0
b) ostatní pohledávky		0	0
Pohledávky za nebank. subjekty	4	62 849	0
v tom: a) ostatní pohledávky		62 849	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	5	25 890	0
v tom: b) v ostatních subjektem		25 890	0
Ostatní aktiva	6	159	0
Náklady a příjmy příštích období	7	47	0
Aktiva celkem		137 390	0
Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	15. června 2020
Ostatní pasiva	8	1 437	0
Výnosy a výdaje příštích období	9	1 031	0
Rezerva na daň	10	9	0
Kapitálové fondy	11	123 170	0
Oceňovací rozdíly z majetku	11	11 562	0
z toho: c) z majetkových účastí		11 562	0
Nerozdělený zisk z předchozích období	11	0	0
Zisk za účetní období	11	180	0
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		134 912	0
Pasiva celkem		137 390	0

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

**PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2020**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	15. června 2020
Pohledávky z pevných termínových operací	12	0	0
Hodnoty předané k obhospodařování	13	0	0
Podrozvahová aktiva celkem		0	0

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	15. června 2020
Závazky z pevných termínových operací	12	0	0
Přijaté zástavy a zajištění	12	0	0
Podrozvahová pasiva celkem		0	0

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 15. ČERVNA 2020 DO 31. PROSINCE 2020**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	15. června 2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	16	633	0
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		0	0
Náklady na úroky	17	0	0
Náklady na poplatky a provize	18	-5	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	19	2	0
z toho: realizované		2	0
: nerealizované		0	0
Ostatní provozní výnosy	20	159	0
Ostatní provozní náklady	21	0	0
Správní náklady	22	-599	0
v tom: a) náklady na zaměstnance		-120	0
z toho: aa) mzdy a platy		-90	0
ab) sociál. a zdrav. pojištění		-30	0
b) ostatní správní náklady		-478	0
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	23	190	0
Daň z příjmů	23	-9	0
Zisk za účetní období po zdanění		180	0

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020**

tis. Kč	Poznámka	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek						
k 15. červnu 2020						
		0	0	0	0	0
Prodej investičních akcií	12	0	0	0	0	0
Odkup investičních akcií	12	0	0	0	0	0
Změna oceňovacího rozdílu k majetkové účasti	12	11562	123170		180	134912
Čistý zisk/ztráta za účetní období	12	0	0	0	0	0
Zůstatek						
k 31. prosinci 2020						
		11 562	123 170	0	180	134 912

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti, podfond Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. (dále jen „Podfond“) vznikl zápisem Podfondu do seznamu podfondů vedeného Českou národní bankou ke dni 15. června 2020. Podfond je podfondem investičního fondu s právní osobností Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. (dále jen „Fond“).

Podfond je podfondem kolektivního investování ve smyslu §92 odst.2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje prostředky od veřejnosti.

Účelem Podfondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení prostředků Podfondu měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí. Za tímto účelem může Podfond nabývat jak účasti v nemovitostních společnostech, tak přímo nemovitosti. Podfond je podfondem nemovitostí ve smyslu § 51 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, který investuje do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Investiční strategii Podfondu upravuje jeho statut.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Investiční akcie Podfondu jsou zaknihovanými cennými papíry na jméno a nemají jmenovitou hodnotu.

Fond zahájil vydávání investičních akcií Podfondu dne 15. června 2020 s přidělenými kódy ISIN CZ0008045127 pro třídu I1 a ISIN CZ0008045119 pro třídu P. Ke dni 31. prosince 2020 Fond eviduje 122 678 954 ks vydaných investičních akcií třídy I1 Fondu a 0 ks vydaných investičních akcií třídy P Fondu.

Obhospodařovatelem Podfondu je Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 (dále jen „Společnost“).

Společnost je **statutárním orgánem**.

Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4, IČO: 649 48 242 (dále jen „Depozitář“).

Auditorem Fondu je BDO Audit, s.r.o., se sídlem V Parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 453 14 381 (dále jen „Auditor“).

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

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

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Podfond byl založen v průběhu kalendářního roku 2020, a proto má zkrácené účetní období od 15.6.2020 do 31.12.2020.

Reálné hodnoty kótovaných investic na aktivních trzích jsou založeny na aktuálních poptávkových cenách (finanční aktiva) nebo nabídkových cenách (finanční závazky). V případě, že neexistuje aktivní trh pro finanční nástroj, Společnost stanovuje reálnou hodnotu finančních nástrojů Podfondu za použití oceňovacích metod, které zahrnují použití ocenění za běžných tržních podmínek, analýzy diskontovaných peněžních toků, opční cenové modely a ostatní oceňovací metody běžně používané účastníky trhu. Oceňovací metody odrážejí současné podmínky na trhu v den ocenění, které nemusí odpovídat podmínkám na trhu před nebo po dni ocenění. Ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo použité metody, aby se ujistilo, že dostatečně odrážejí současné podmínky trhu včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

Účetní závěrka Podfondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Podfondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace.

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou zachyceny v rozvaze ode dne sjednání obchodu.

(c) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Podfond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Podfond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků zohledňující úvěrová a likvidní rizika.

Společnost používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Fondu pouze dostupné tržní údaje. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Společnosti tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

(d) Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy především zahrnují kupóny z držby dluhových cenných papírů a jejich časové rozlišení a úrokové výnosy z poskytnutých půjček. Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přečteny na reálnou hodnotu proti vlastnímu kapitálu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

(f) Ostatní pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

(g) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

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

(h) Přepočtení cizí měny

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 platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Podfondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(i) Finanční deriváty

Měnové forwardové obchody jsou nejprve zachyceny v podrozvaze ve smluvní hodnotě a následně přečteny na reálnou hodnotu. Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků. Reálné hodnoty derivátů jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Podfond negativní.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů, u kterých není aplikováno zajišťovací účetnictví, jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(j) Dlouhodobý hmotný majetek

V souladu s českými účetními předpisy Podfond klasifikuje investice nad 40 tis. Kč do dlouhodobého hmotného majetku jako dlouhodobý hmotný neprovozní majetek. Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně je oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného neprovozního majetku se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve Podfondovém kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve Podfondovém kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů. Způsob sestavení odpisových plánů a použité odpisové metody jsou uvedeny v následující tabulce:

(k) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Podfondem zastoupená Společností, v němž Podfond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve Podfondovém kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve Podfondovém kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

(l) Daň z příjmů a odložená daň

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát - daňové pohledávky.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Podfond očekává její realizaci.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(m) Daň z přidané hodnoty

Podfond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Veškerá plnění DPH na vstupu se stávají součástí vynaložených nákladů.

(n) Spřízněné strany

Spřízněné strany Podfondu jsou v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran definovány následovně:

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

(o) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Podfondu.

(p) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Společnost v roce 2020 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

(q) Změna účetních metod platná pro následující účetní období

Novela vyhlášky č. 501/2002 a vykazování finančních nástrojů dle IFRS přijatých v rámci EU od 1. ledna 2021

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2021, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, Fond od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informace o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie u uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

V souladu se standardem IFRS 9 a analýzou obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ Fond předpokládá že dojde ke změnám v uspořádání některých položek účetních výkazů a v případě finančních nástrojů dojde k posouzení zda emitované nástroje splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32. Fond nicméně nepředpokládá žádné významné dopady změn při oceňování finančních nástrojů a jejich vykazování v důsledku změny účetních metod od 1. ledna 2021.

Výše uvedené změny nemají vliv na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

(r) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním investičních akcií jsou vykazovány ve Podfondovém kapitálu Podfondu. Společnost je povinna odkoupit investiční akcii Podfondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. Vklady akcionářů jsou vykázány jako zvýšení kapitálových fondů.

(s) Přehled o peněžních tocích

Vzhledem k tomu, že podfond existuje prvním rokem, přehled o peněžních tocích není součástí účetní závěrky.

(t) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

(u) Oceňování nemovitostí a majetkových účastí

Investiční společnost zřizuje jako svůj orgán Výbor odborníků. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů Výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem Výboru může být pouze člověk, který je nezávislý důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určování hodnoty nemovitostí.

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, jsou-li přítomni všichni členové. Usnesení je přijato, jestliže pro jeho přijetí hlasovala většina členů.

Výbor odborníků je povinen sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast. Výbor odborníků dále posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro které se ocenění provádí. Výbor odborníků je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31.12. a 30.6. každého kalendářního roku, pro účely určení aktuální hodnoty investiční akcie Podfondu:

- a) určit hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast,
- b) zabezpečit určení hodnoty účasti Podfondu v nemovitostní společnosti.

Takto stanovená hodnota se pro účely oceňování výše uvedených majetkových hodnot a pro účely stanovování aktuální hodnoty investiční akcie považuje za platnou a stanovenou až do nového ocenění předmětných aktiv.

Pro sledování a určení hodnoty nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena Výboru odborníků.

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2020	15.června 2020
Běžné účty u bank	48 444	0
Poskytnutý úvěr buy sell operace	0	0
Celkem	48 444	0

4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2020	15.června 2020
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	62 849	0
Celkem	62 849	0

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti za stejných podmínek a úrokových sazeb, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným klientům a podle názoru vedení Společnosti nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

5 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond k 31. prosinci 2020 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2020							
NIDELVA s.r.o.	Praha 10	pronájem nemovitostí	0	-166 996	100%	100%	25 890
Celkem			0	0			0

* Společnost je auditovaná.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

6 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Pohledávky za nájemníky	0	0
Kladná reálná hodnota měnových derivátů	0	0
Pohledávka kupní cena prodané nemovitosti	0	0
Poskytnuté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	0	0
Ostatní pohledávky	159	0
Celkem	159	0

7 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Náklady příštích období	47	0
Celkem	0	0

8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Dodavatelské faktury	959	0
Mzdové závazky	120	0
Dohadné účty pasivní	358	0
Daňová povinnost DPH	0	0
Odložený daňový závazek	0	0
Dohadné účty pasivní	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	1 437	0

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2020 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 97 tis. Kč (15. červen 2020: 0 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 237 tis. Kč (15. červen 2020: 0 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 24tis. Kč (15. červen 2020: 0 tis. Kč) a dohad na ostatní provozní náklady 0 tis. Kč (15. červen 2020: 0 tis. Kč).

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

9 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Výdaje příštích období	1031	0
Celkem	1 031	0

Výdaje příštích období zahrnují hodnotu předpokládaného doplatku kupní ceny dle smlouvy o převodu obchodního podílu společnosti Nidelva s.r.o.

10 REZERVA NA DAŇ

Podfond k 31. prosinci 2020 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 9 tis. Kč, která se skládá z odhadu předpokládané daňové povinnosti Podfondu za rok 2020 ve výši 9 tis. Kč.

11 FONDOVÝ KAPITÁL

tis. Kč	15. června 2020	
	- 31. prosince 2020	15. června 2020
Podfondový kapitál Podfondu (tis. Kč)	134 912	0
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	122 678 954	0
Podfondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,0997	0,0000

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv (Podfondového kapitálu) Podfondu připadající na jednu investiční akcii. Podfondovým kapitálem Podfondu se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

Investiční akcie jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě Podfondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií
Zůstatek k 15. červnu 2020	0	0
Prodané Investiční akcie	122 678 954	0
Odkoupené Investiční akcie	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2020	122 678 954	0

Rozdělení zisku

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

Čistý zisk za rok 2020 ve výši 180tis. Kč je navržen k převodu do nerozděleného zisku.

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Účasti s rozhodujícím vlivem	11 562	0
Odložená daň	0	0
Celkem	11 562	0

12 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI A Z PŘIJATÝCH ZÁSTAV A ZAJIŠTĚNÍ

	31. prosince 2020			15. června 2020		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	0	0	0	0	0	0
Přijaté zástavy a zajištění	0	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0	0

13 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 134 912 tis. Kč k 31. prosinci 2020 (15. červnu 2020: 0 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 19.

14 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Úroky bankovní	0	0
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	633	0
Úroky z termínových vkladů	0	0
Celkem	633	0

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

15 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Úroky bankovní	0	0
Celkem	0	0

16 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Bankovní poplatky	5	0
Celkem	5	0

17 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Měnové operace a kurzové rozdíly	2	0
Forwardové operace	0	0
Obchodování s cennými papíry	0	0
Celkem	2	0

18 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Nájemné, paušální služby spojené s nájmem	0	0
Celkem	0	0

19 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Jiné provozní náklady	0	0
Celkem	0	0

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

20 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Náklady na zaměstnance	120	0
Náklady na obhospodařování Fondu	237	0
Náklady na služby Depozitáře	145	0
Náklady na odměnu auditorské společnosti	97	0
Právní a poradenské služby	0	0
Daně a ostatní poplatky	0	0
Ostatní správní náklady	0	0
Celkem	599	0

Podfond je obhospodařován Investiční společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Náklady na obhospodařování Podfondu činily v souladu se statutem Fondu 1,50 % z hodnoty Podfondového kapitálu Podfondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci.

Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou s Depozitářem Fondu 0,07 % hodnoty Podfondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

Ostatní správní náklady zahrnují zejména náklady na služby spojené s pronajímáním nemovitostí.

21 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Daň splatná za účetní období	9	0
Odložená daň	0	0
Celkem	9	0

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	15. června 2020 –	
	31. prosince 2020	15. června 2020
Zisk před zdaněním	190	0
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné výnosy	0	0
Nezdanitelné výnosy	0	0
Daňový základ	190	0
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	9	0

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

22 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	15. června 2020 – 31. prosince 2020	15. června 2020
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti NIDELVA s.r.o.	62 849	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	237	0
<hr/>		
tis. Kč	15. června 2020 – 31. prosince 2020	15. června 2020
Výnosy		
Úrokové výnosy	633	0
Náklady		
Poplatky za obhospodařování placené společnosti	237	0

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Fondu.

V roce 2020 poskytl Podfond své dceřiné společnosti NIDELVA s.r.o. provozní úvěr ve výši 62 216 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 činí jistina 62 216 tis. Kč (15.červnu 2020: 0 tis. Kč).

K 31. Prosinci 2020 výše naběhlého příslušenství činí 633 tis. Kč (15. červnu: 0 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2022.

V roce 2020 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 237 tis. Kč, hrazené Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. (k 15. červnu 2020: 0 tis. Kč).

23 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

15. června 2020 – 31. prosince 2020	Česká republika	Evropská unie	Ostatní
tis. Kč	15.6.2020- 31.12.2020	15.6.2020- 31.12.2020	15.6.2020- 31.12.2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	633	0	0
Náklady na úroky	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	-5	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	2	0	0
Ostatní provozní výnosy	159	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0	0
Správní náklady	599	0	0

24 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Podfond se vystavuje vlivu tržního a úvěrového rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Podfond získává prostředky od nabyvatelů investičních akcií Podfondu a investuje je do kvalitních aktiv s cílem dosahovat v krátkodobém až střednědobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách.

V rozhodném období Podfond investoval do podílů v nemovitostních společnostech.

V důsledku investic Podfondu do nemovitostních společností (viz tabulka níže) je Podfond zároveň vystaven riziku, které vyplývá ze změn podmínek na realitním trhu a následnou změnou reálné hodnoty nemovitostí držených v portfoliu. V souladu se statutem Fondu je ustanoven Výbor odborníků, který je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31. prosinci a 30. červnu každého kalendářního roku, stanovit reálnou hodnotu nemovitosti v portfoliu.

	Datum pořízen í	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		15. června 2020 – 31. prosince 2020	15. června 2020
Podíly v nemovit. společnostech			
NIDELVA s.r.o.	2020	100 %	0,00 %

24 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

Společnost dále sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Podfondu, a to například na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů. Společnost pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Podfondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

(a) Úvěrové riziko

Podfond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika zejména u pohledávek za bankami a ostatních dluhových instrumentů v portfoliu Podfondu. Společnost řídí úvěrové riziko Podfondu výběrem aktiv v souladu s investičními omezeními danými statutem Fondu.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů**31. prosince 2020**

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	48 444	0	0	48 444
Pohl. za nebank. subjekty	62 849	0	0	62 849
Účasti s rozhodujícím vlivem	25 890	0	0	25 890
Ostatní aktiva	159	0	0	159
Náklady příštích období	47	0	0	47
Celkem	137 390	0	0	137 390

(b) Měnové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Podfondu jsou vystaveny riziku pohybů měnových kurzů. Z důvodů investic do zahraničních cenných papírů mohou v důsledku takových pohybů kolísat výsledky Podfondu. Podfond přistoupil v roce 2020 k používání měnových nástrojů za účelem snížení kurzového rizika a eliminace dopadů neočekávaných změn měnových kurzů do výsledku Podfondu.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti**Příloha účetní závěrky****Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020**

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2020

31. prosince 2020				
tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	48 444	48 444
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	62 849	62 849
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	25 890	25 890
Ostatní aktiva	0	0	159	159
Náklady příštích období	0	0	47	47
Celkem aktiva	0	0	137 390	137 390
Ostatní pasiva	0	0	1 437	1 437
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	1 031	1 031
Rezervy	0	0	9	9
Vlastní kapitál	0	0	134 912	134 912
Celkem pasiva	0	0	137 390	137 390
Podrozvahová aktiva	0	0	0	0
Podrozvahová pasiva	0	0	0	0
Čistá devizová pozice	0	0	0	0

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

24 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**(b) Měnové riziko (pokračování)****15. června 2020**

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	48 444	48 444
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	62 849	62 849
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	25 890	25 890
Ostatní aktiva	0	0	159	159
Náklady příštích období	0	0	47	47
Celkem aktiva	0	0	137 390	137 390
Ostatní pasiva	0	0	1 437	1 437
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	1 031	1 031
Rezervy	0	0	9	9
Vlastní kapitál	0	0	134 912	134 912
Celkem pasiva	0	0	137 390	137 390
Podrozvahová aktiva	0	0	0	0
Podrozvahová pasiva	0	0	0	0
Čistá devizová pozice	0	0	0	0

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

24 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(c) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Podfondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb.

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Podfondu v účetních hodnotách uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, ocenění, změny kupónové sazby nebo splatnosti.

31. prosince 2020						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	48 444	0	0	0	0	48 444
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	62 849	0	0	62 849
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	25 890	25 890
Ostatní aktiva	0	0	0	0	159	159
Náklady příštích období	0	0	0	0	47	47
Celkem aktiva	48 444	0	62 849	0	26 096	137 390
Ostatní pasiva	0	0	0	0	1 437	1 437
Výnosy a výdaje příštích období	0	0			1 031	1 031
Rezervy	0	9	0	0	9	9
Fondový kapitál	0	0	0	0	134 912	134 912
Celkem pasiva	0	0	0	0	137 390	137 390
Gap	48 444	0	62 849	0	-111 293	0

(d) Riziko likvidity

Podfond je vystaven měsíčnímu čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním investičních akcií svých akcionářů. Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve Podfondovém kapitálu, nicméně statut Fondu umožňuje zpětný odkup investičních akcií, což představuje největší riziko likvidity Podfondu. Výsledný úbytek peněžních prostředků tak nelze spolehlivě odhadnout, a proto je vykázán v následující tabulce jako „Nespecifikováno“. Tabulka člení aktiva a pasiva Podfondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

24 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	48 444	0	0	0	0	48 444
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	62 849	0	0	62 849
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	25 890	25 890
Ostatní aktiva	0	0	0	0	159	159
Náklady příštích období	0	0	0	0	47	47
Celkem aktiva	48 444	0	62 849	0	26 096	137 390
Ostatní pasiva	0	0	0	0	1 437	1 437
Výnosy a výdaje příštích období	0	0			1 031	1 031
Rezervy	0	9	0	0	9	9
Fondový kapitál	0	0	0	0	134 912	134 912
Celkem pasiva	0	0	0	0	137 390	137 390
Gap	48 444	0	62 849	0	-111 293	0

25 VYHODNOCENÍ DOPADU PANDEMIE COVID-19 NA FOND A SPOLEČNOST

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Společnost neidentifikovala žádnou skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala pokračovat ve své činnosti i v dohledné budoucnosti.

Pandemie Covid-19 neměla na Fond negativní dopad a s růstem globálních finančních trhů po propadu z března 2020 zakončila rok ziskem. Společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále fond obhospodařovat v plném rozsahu.

Vedení Společnosti se i přes přetrvávající nejistotu související s pandemií Covid-19 domnívá, že přijatá opatření a její kapitálová přiměřenost jsou dostatečné na to, aby skupina Conseq včetně Společnosti překonala i případné velmi nepříznivé ekonomické scénáře a mohla nadále obhospodařovat Fond v plném rozsahu.

26 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 15. června 2020 do 31. prosince 2020

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

30. dubna 2021

Podpis statutárního zástupce

Ing. Jan Vedral

