

VÝROČNÍ ZPRÁVA

PODFONDU SPOLEČNOSTI

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

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

ZA OBDOBÍ 1. LEDNA 2023 DO 31. PROSINCE 2023

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení (EU) č. 231/2013, Nařízení (EU) č. 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■ Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	12
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	16
■ Výrok nezávislého auditora k výroční zprávě	22
■ Účetní závěrka	26

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, Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852, za rozhodné období 1.1.2023 až 31.12.2023

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

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 osoby fondu

Jediným členem představenstva Fondu je Conseq Funds investiční společnost a.s. Vedoucími osobami jsou Jan Vedral jako pověřený zmocněnec statutárního orgánu a Petr Nemerád jako prokurista.

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.

D. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

Portfolio manažerem Podfondu byla po celé rozhodné období Investiční společnost.

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 Podfondu 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 do června 2017 v této společnosti působil 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 formujícím 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.

E. 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. 2023	Výkonnost
1 měsíc	-0,28 %
3 měsíce	0,53 %
6 měsíců	1,79 %
1 rok	7,47 %
Od založení fondu	11,11 %

V roce 2023 se Podfondu Prémiové nemovitosti dařilo, zakončil jej s celoroční výkonností 7,5 % a vlastním kapitálem blížícím se 1 mld. Kč. Průměrný roční výnos od založení dosáhl k poslednímu prosinci 9,46 % a inflaci v tomto období překonává o více než 1 procentní bod. Podle žebříčku nemovitostních fondů se zařadil mezi 3 nejvýkonnější retailové nemovitostní fondy v České republice.

Očekávané výnosy fondu z nájmu po indexaci objemově pro rok 2024 dosahují již 90 mil. Kč. Při pohledu na složení 75 % portfolia Fondu tvoří komerční nemovitosti se stabilními nájemci: např. banky, pojišťovna, obchodník s cennými papíry, oční klinika, optika nebo lékárna. Příchozí dva noví nájemci ke konci roku přispívají k průměrné zůstatkové délce nájemních smluv na úrovni 4,65 roku (WAULT). Od poloviny roku 2023 se ve fondu naplno rozběhla rekonstrukce prémiové Residence Norská v Praze na pomezí Vršovic a Vinohrad. Památkově chráněný secesní dům s věží a výhledem do parku postavený ve stylu ve stylu Art Nouveau získává moderní plnohodnotné užití pro nové majitele. Kolaudace renovovaných bytů je plánována na konec r. 2024. V novém roce očekává fond zahájení částečné rekonstrukce své další bytové residence U Hráze. V ekonomickém a finančním prostředí příznivějším pro nemovitostní sektor, zejména s ohledem na nižší úrokové sazby a očekávané oživení v nemovitostním sektoru, bude Podfond také usilovat o novou zajímavou nemovitostní akvizici v retailovém nebo komerčním sektoru.

F. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONU

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“).

G. 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

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

I. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU

V rozhodném období došlo ke změně ve statutu Fondu v souvislosti s aktualizací textace u limitů dle zákonných požadavků dne 12.9. 2023.

J. 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.

K. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

L. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMÉNÍ PODFONDU ZA CENU,
která 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, která 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, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a neprodal žádnou nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo výboru odborníků.

M. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva fondu v rozhodném období vzrostla na 955 777 tis. Kč.

N. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2023, 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 31. 12. 2023 (v tis. Kč):</i>
Ostatní aktiva:				
Poskytnutý REPO úvěr		11,51%	110 0000	110 035
Poskytnuté úvěry nebankovním subjektům		42,61%	356793	407 240
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – Vršovické Residence s.r.o.	2022	10,78%	54 366	103 020
Účast s rozhodujícím vlivem – RSBC Platinum	2022	12,59%	96 56	120 310
Účast s rozhodujícím vlivem – Reda Real Estate s.r.o.	2021	22,25%	162 711	212 620

O. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky za bankami	11,78 %	6,04 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	45,61 %	45,91 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	42,61 %	48,05 %

P. 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	-302 341 886,73	-1 226 038,32

Q. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,
které jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2023 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2023 bylo vydáno 120 890 712 ks investičních akcií a odkoupeno 73 782 996 ks investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2023 bylo v oběhu 691 882 524 ks investičních akcií Podfondu.

R. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 31. prosinci 2023 připadal na jednu investiční akcií Podfondu třídy I fondový kapitál ve výši 1,3717 Kč a na investiční akcií třídy P fondový kapitál ve výši 437,5891 Kč.

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

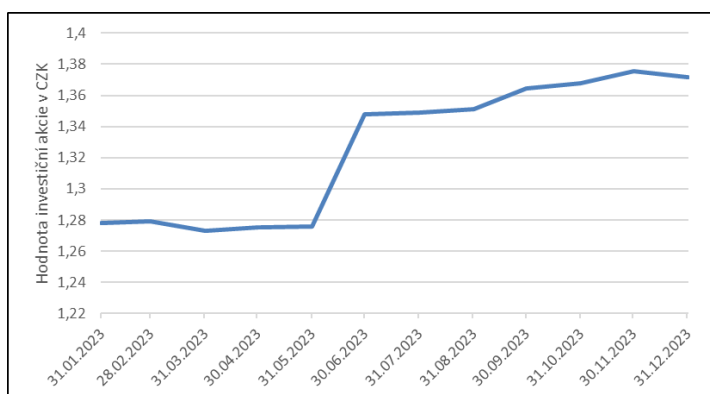
Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč) /PL
31.12. 2023	949 050 911,76 I 4 375 890,99 P	1,3717 třída I / 437,5891 třída P
31.12. 2022	822 896 686,29	1,2763 třída I
31.12. 2021	570 981 041,29	1,1746 třída I

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

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

U. 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), uvede se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě

Třída I1



V. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONDU 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.

W. 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 1. ledna– 31. prosince 2023 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 25 tis. Kč.

Za období 1. ledna– 31. prosince 2023 činily náklady na výkon funkce depozitáře 363 tis. Kč.

Za období 1. ledna– 31. prosince 2023 činily náklady na služby auditora 167 tis. Kč.

Na základě rozhodnutí Představenstva ze dne 18.7.2023 bylo rozhodnuto, že za rok 2023 bude z podfondu do Fondu vyplaceno pouze 0 % z celkové odměny za obhospodařování a administraci podfondu.

X. 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

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2023 činily 162 037 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 139 447 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2023 byl dvacet šest. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

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

které mohou být považovány za odměny, vyplácených 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 Podfondu činily v roce 2023 celkem 134 398 tis. Kč, z toho 129 133 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Z. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

Z majetku Fondu nedošlo v rozhodném období k zapůjčení žádných cenných papírů nebo komodit.

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený v absolutní výši (v měně Fondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Fondem

Fond uzavírá buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 41 692 307,69 Kč za rok 2023 (za rok 2022: 130 914 893,62 Kč), které tvoří 4,36% objemu aktiv Fondu k 31.12.2023.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta):

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevyřazených obchodů)

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká Spořitelna, a.s. K 31. prosinci 2023 byl nevyřazen pouze obchod s protistranou a to s Českou spořitelnou, a.s. v objemu 110 000 000 Kč.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně,

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřená splatnost;

v členění podle měny kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody

v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny;

v členění podle vypořádání a clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

Typ operace	Typ cenného papíru a jeho splatnost	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
Buy-sell	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

Fondu v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu.

Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich

Pro úschovu Kolaterálů využívá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Kolaterál je uschován k 31.12.2023 ve výši 110 376 016,67 Kč.

Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů

v členění podle Fondu, Společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům a nákladům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné buy-sell operace shrnuje následující tabulka:

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	3 472 361,94	100%	7 167,5	x

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

které 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.

BB. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2023 Aktiva v celkové výši 955 777 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 112 587 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 407 240 tis. Kč a účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 435 950 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2023 ve výši 955 777 tis. Kč jsou tvořena čistými aktivy připadajícími na držitele PL ve výši 953 427 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 1 594 tis. Kč a rezervou na daň ve výši 756 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření Podfondu je k 31. prosinci 2023 ve výši 67 148 tis. Kč.

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

Vršovické residence, s.r.o.

Vršovické residence, s.r.o. / Bytový dům Norská

Nemovitostní společnost Vršovické Residence, s.r.o., IČO: 17807255, se sídlem: Vyskočilova 1410/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „nemovitostní společnost“), vlastní nemovitost na adrese Norská 561, Praha – Vršovice a s ní související pozemek.

V majetku fondu je tato nemovitost od akvizice nemovitostní společnosti Nidelva, s.r.o., jejíž 100% obchodní podíl získal Fond pořízením na základě kupní smlouvy ze dne 29.10.2020.

Budova je svým účelem určena pro bydlení jako činžovní bytový dům, s doplňkovými komerčními prostory. Jedná se o secesní rohový řadový činžovní bytový dům se sedmi nadzemními podlažními a jedním podlažím podzemním, jehož stavba byla dokončena v r. 1910. V 1. až 6. NP se nacházejí byty dispozice 1+kk až 3+1, většinou do 100 m² užitné plochy. V 7. NP je provedena vestavba, ve které se nachází tři mezonetové byty. Celkem je v objektu 32 bytů.

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. Žádost o stavební povolení byla podána v září 2021, v lednu 2022 zahájil příslušný městský úřad oznámením do dat. schránky stavební řízení. Projekt rekonstrukce získal v červnu 2022 stavební povolení, které nabylo právní moci v červenci 2022. Získání stavebního povolení bylo impulzem pro Výbor odborníků Fondu k mimořádnému přecenění nemovitosti ke dni 31.7.2022.

K datu ocenění probíhá rekonstrukce objektu.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována reziduální metodou.

K 31.12.2022 byl zpracován posudek panem Alešem Kadlečkem ze dne 30.1. 2024.

Reziduální metoda je založena na předpokládaném výnosu budoucí nemovitosti, podle parametrů daných vydaným územním rozhodnutím, stavebním povolením nebo územním regulativem a kombinuje tyto postupy.

Nejprve byla stanovena hodnota stavby po jejím dokončení a bylo přihlédnuto k předloženému ceníku jednotlivých jednotek. Základními parametry ocenění jsou:

- Výnos rozprodeje jednotek převzatý z prodejního ceníku, který reflektuje uzavřené SOSBK a počet poptávek na projekt

- Náklady na výstavbu představující zbývající náklady na dokončení stavby dle rozpočtu
- Finanční náklady v podobě bankovní půjčky představují úroky z úvěru
- Profit developera kalkulovaný ve výši 10% z celkových nákladů

Vršovické residence, s.r.o. / bytový dům U Hráze, s.r.o.

Nemovitostní společnost Vršovické Residence vlastní bytový dům na adrese U Hráze 455/23, 100 00 Praha 1, který je součástí pozemku parc. č. 764 a pozemku parc. č. 764 včetně všech součástí a příslušenství, vedený v katastrálním území Strašnice (dále „Bytový dům U Hráze“). Bytový dům společnost Vršovické Residence nabyla jako součást majetku nemovitostní společnosti RSBC U Hráze s.r.o. při její fúzi se společností Nidelva s.r.o. dne 8.12.2022.

Činžovní bytový dům č.p. 455 má jedno podzemní podlaží a pět nadzemních podlaží včetně částečně stavebně upraveného podkroví. Budova byla postavena dle poskytnutých informací v roce 1923. Od té doby prošla dílčími stavebními zásahy a v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům. Budova má 9 rezidenčních jednotek ve 2. až 5. podlaží a dvě komerční jednotky v 1.NP.

V 1.PP se nacházejí sklepní prostory. V 1.NP se nachází průjezd a 2 nebytové komerční prostory (kavárna a vinárna). Příslušenstvím bytového domu je 5 garáží nacházejících se ve vnitrobloku budovy. Průjezd ke garážím je z ulice U Hráze průjezdem v 1.NP budovy.

Budova je v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům, přičemž většina bytových jednotek je pronajata. Pronajaté jsou také oba nebytové prostory. Pořízení nemovitostní společnosti bylo realizováno za účelem zhodnocení bytového domu formou rekonstrukce spojené s vestavbou mezonetových bytů v rámci půdních jednotek, částečné renovace bytů a společných nebytových prostor. V rámci přípravy projektu rekonstrukce bude Fond zvažovat její samostatnou stavební realizaci nebo případný prodej nemovitostní společnosti vč. bytového domu zájemci se zhodnocením v podobě přípravy úplné stavebně-projektové dokumentace.

Budova bude provozována s pokračujícími příjmy z pronájmu nemovitosti i po dobu částečné rekonstrukce s plánovaným zahájením v r. 2024.

K 31.12.2022 zpracoval posudek pan Martin Poddaný dne 18. 1. 2024.

Ocenění nemovitostí (stanovení tržní hodnoty) bylo provedeno porovnávacím způsobem, která je založena na porovnání parametrů, které byly k datu ocenění prodány nebo se nabízejí k prodeji. Vzhledem k tomu, že zhotovitel nemá k dispozici informace o dostatečném počtu realizovaných prodejů nebo nabídek k prodeji srovnatelných bytových domů v lokalitě, tak přistoupil ke stanovení porovnávací hodnoty přes jednotlivé byty a prostory v objektu.

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je celý bytový dům, tak byla uplatněna redukce 10% z předpokládané srovnávací hodnoty jednotlivých prostor.

Hodnota byla stanovena vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v dané lokalitě, konkurenčním objektům a situaci na trhu.

REDA Real Estate, s.r.o

Nemovitostní společnost Reda Real Estate s.r.o., IČO: 07756992, se sídlem: Hviezdoslavova 1456/55d, Slatina, 627 00 Brno (dále jen „Nemovitostní společnost REDA“) vlastní nemovitosti na adrese Hviezdoslavova 1456/55d, Slatina, 627 00 Brno a s ní související pozemky.

Součástí areálu je jeden provozně-kompaktní objekt se skladovými, výrobními a administrativními prostory s celkovou užitnou plochou téměř 17 tis. m². Skladba nájemních ploch – sklady: 9.580 m², výroba: 2.934 m², kancelář a zázemí: 4.257 m², kantýna 82 m².

Součástí nemovitostí REDA je 13 m vysoký sklad; 8 m světlá výška skladu, výrobní haly 4 m a 5 m světlé výšky, 6 m vysoká balicí hala, kancelář třídy B prostory, sociální a hygienické prostory. Nemovitost těží z vysoké podlahové kapacity ve skladových prostorách 5 kN + za m², 3 x nakládací dveře na úrovni doku a 2 x vjezdové dveře.

Kancelářské prostory zahrnují standardní vybavení zpravidla se split-unit klimatizací (ve většině kancelářských jednotek). Mezi další zařízení patří také jídelna, převlékací a sprchovací zařízení, showroom výrobků vč. moderní recepce klienta.

Nemovitostní společnost REDA má jediného dlouhodobého stabilního nájemce společnost REDA a.s. Společnost REDA je členem mezinárodní skupiny Paul Stricker Group, která se s obratem přesahujícím 80 mil. EUR stala jednou z nejrychleji rostoucích skupin na trhu reklamních a dárkových předmětů v Evropě. Nájemní smlouva byla prodloužena do 31.5. 2030, čímž došlo k výraznému prodloužení Waultu. Nájem je zajištěn na principu Triple Net Lease s plným přenesením nákladů na provoz a údržbu nemovitostí na nájemce.

Jedná se o prémiovou nemovitost určenou pro výrobní, skladovací a logistické využití na výjezdu z krajského města Brna, cca 8 km východně od centra Brna, konkrétně v okrese ze Slatiny na okraji průmyslové zóny Černovická Terasa.

Areál má výbornou dostupnost a efektivní dopravní spojení do centra Brna, napojení na obchvat města Brna a přímé připojení k dálniční síti ČR. Nemovitost je nachází se 2,4 kilometru od křižovatky 201 dálnice D1. Dálnice D1 poskytuje vynikající dopravní spojení do Ostravy (135 km), Bratislavy (150 km), Vídně (160 km) Prahy (235 km) a dále.

K 31.12.2023 byl zpracován posudek panem Alešem Kadlečkem ze dne 30.1. 2024.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou, která dle názoru zpracovatele nejlépe odpovídá charakteru nemovitosti.

RSBC Platinum, s.r.o.

Nemovitostní společnost RSBC Platinum s.r.o., IČO: 10738754, se sídlem: Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4 nabyl fond dne 29.8.2022. a vlastní nemovitost na adrese Veveří 3163/111, 616 00 Brno - Žabovřesky a s ní související pozemky.

Jedná se o prémiovou komerční nemovitost převážně s kancelářskými plochami, s retailem v přízemí a s nadstandardními parkovacími kapacitami umístěnou necelé 2 km z CBD, konkrétně v Žabovřeskách, residenční a administrativní části v severní půlce Brna.

Budova Platinum má šest nadzemních podlaží sestávajících z 8 107 m² kancelářské plochy, 810 m² obchodní plochy, 245 m² skladovacích prostor a 179 m² teras. K dispozici je celkem 165 parkovacích míst z nichž 58 je zastřešených, 65 z nich se nabízí pro veřejnost.

Kancelářské prostory jsou třídy A, tj. samozřejmostí jsou zdvojené podlahy s flexibilně umístitelnými floor-boxy, sprinklery nebo individuálně ovládané topení a chlazení. K vyššímu komfortu užívání přispívají také otevíratelná okna nebo 3 metry světlé výšky.

Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí v r. 2021 a 2022.

K 31.12.2023 byl zpracován posudek panem Jakubem Štěpánem ze dne 31.1.2024.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou, která dle názoru zpracovatele nejlépe odpovídá charakteru nemovitosti.

B. VÝBOR ODBORNÍKŮ PODFONDU

Výbor má k 31.12.2023 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.

Martin Poddaný od 1. 10. 2023

Aleš Kadlečík od 1. 12. 2023

Jakub Štěpán od 1. 4. 2021

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

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

Podfond roce 2024 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2024 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 Podfonde, růst objemu jeho majetku a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Podfonde.

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

Cílem řízení rizik Fondu je minimalizace rizik souvisejících s činností 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 určité 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 Podfonde a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Podfonde 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 Podfonde je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfonde, 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 nabývacím 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 Podfond 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 ZAHRAŇÍCH

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 23. dubna 2024

Podpis statutárního zástupce



Conseq Funds investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu SCHÖNFELD & Co,
podfond Prémiové nemovitosti
zastoupený Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti (dále také „Podfond“) fondu Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s., se sídlem Příběnická 972/16, Žižkov, 130 00 Praha 3 identifikační číslo 090 68 546 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2023, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán 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 statutární orgán Fondu povinen 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 statutární orgán 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 jeho dozorčí orgán.

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 jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Fondu 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 statutární a dozorčí orgán Fondu 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 23.04.2024

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

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

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2023**

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

**ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2023**

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
3.Pohledávky za bankami	4	112 587	50 098
v tom: a) splatné na požádání		2 551	3 091
b) ostatní pohledávky		110 036	47 007
4.Pohledávky za nebank. subjekty	5	407 240	398 861
v tom: a) ostatní pohledávky		407 240	398 861
8.Účasti s rozhodujícím vlivem	6	435 950	381 150
v tom: b) v ostatních subjektem		435 950	381 150
Aktiva celkem		955 777	830 109
Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
4.Ostatní pasiva	7	1 594	6 148
V tom: a) deriváty		1 226	0
c) zúčt.se státním rozpočtem		0	5
d) ostatní pasiva		368	6 144
6.Rezerva na daň	8	756	1 064
12.Kapitálové fondy	11	0	719 807
14.Nerozdělený zisk z předchozích období	11	0	41 485
15.Zisk za účetní období	11	0	61 605
16.Čistá aktiva /vlastní kapitál	11	953 427	822 897
Pasiva celkem		955 777	830 109

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY
K 31. PROSINCI 2023**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Poskytnuté přísliby a záruky		68 207	0
Pohledávky z pevných termínových operací	12	301 116	0
Hodnoty předané k obhospodařování	13	953 427	822 897
Podrozvahová aktiva celkem		1 254 543	822 897

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Závazky z pevných termínových operací	12	302 342	0
Přijaté kolaterály	13	107 631	45 793
Podrozvahová pasiva celkem		409 973	45 793

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 31. PROSINCE 2022**

tis. Kč	Poznámka	2023	2022
1.Výnosy z úroků a podobné výnosy	14	31 744	22 521
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		0	0
2.Náklady na úroky	16	0	-88
4.Výnosy z poplatků a provizí	15	0	195
5.Náklady na poplatky a provize	16	-47	-16
6.Zisk nebo ztráta z finančních operací	17	37 700	51 493
z toho: realizované		-2 825	10 719
: nerealizované		40 525	40 774
9.Správní náklady	18	-912	-11 405
v tom: a) náklady na zaměstnance		0	-352
z toho: aa) mzdy a platy		0	-263
ab) sociál. a zdrav. pojištění		0	-89
b) ostatní správní náklady		-912	-11 052
19.Zisk z běžné činnosti před zdaněním	19	68 485	62 701
23.Daň z příjmů	19	-1 337	-1 096
24.Zisk za účetní období po zdanění		67 148	61 605

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti, podfond Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. (dále jen „Podfond“) vznikl zápisem Podondu 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 2023 Fond eviduje 691 872 524 ks (2022: 644 764 808 ks) vydaných investičních akcií třídy I1 Fondu a 10 000 ks (2022: 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 byla připravena v souladu s vyhláškou Ministerstva financí č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanoví, 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 (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Podfond byl založen v průběhu kalendářního roku 2020. Aktuální účetní období je od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023.

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 reálné hodnotě v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou v účetnictví zachyceny podle metody dne vypořádání. Deriváty jsou při prvotním zachycení vykázány v reálné hodnotě k datu uzavření obchodu.

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. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

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 příslušný dluh uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(c) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové úroky zahrnují zejména úroky z reverzních repo operací, ze směnek, z krátkodobých úložek na peněžním trhu, časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z úroku a podobné výnosy“.

Nákladové úroky zahrnují zejména úroky z repo operací, z vydaných směnek a krátkodobých úvěrů z peněžního trhu a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

(d) Výnosové poplatky a provize

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizí“.

(e) Finanční nástroje

Od 1. ledna 2021 Podfond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků.

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (AC; z anglického „amortized cost“),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI; z anglického „fair value through other comprehensive income“);
- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (FVTPL; z anglického fair value through profit or loss);

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

Strategie „Držet a inkasovat“ má za cíl držet finanční majetek za účelem inkasa smluvních peněžních toků. Příklady takového finančního majetku jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti nebo pohledávky z obchodního styku. K porušení podmínek tohoto modelu nedochází v případě, že v průběhu držby finančního aktiva dojde k výraznému zhoršení úvěrového rizika protistrany a Společnost se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snižená o splátky jistiny, snižená nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snižena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, která splňují SPPI test a jedná se o dluhové nástroje.

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

Strategie „Držet, inkasovat a prodat“ má za cíl inkaso smluvních peněžních toků z jistiny a úroků, a také prodej finančních aktiv; model představuje tzv. „smíšený“ obchodní model. Tento model rozlišuje dva různé druhy účetního zacházení pro kapitálové nástroje a dluhové nástroje.

Dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly

z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

Kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeúčtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které nesplňují SPPI test, finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření a jsou zde zařazeny rovněž všechny deriváty (typickými finančními aktivy jsou dluhové cenné papíry, kapitálové nástroje a podílové listy, deriváty, úvěry a pohledávky). Změny reálné hodnoty včetně kurzových rozdílů se v případě těchto aktiv vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Finanční aktiva v tomto modelu nejsou předmětem výpočtu znehodnocení z očekávaných úvěrových ztrát. Obchodní model „Řízení na bázi reálné hodnoty“ nesplní podmínky pro zařazení finančních aktiv do kategorií AC; (z anglického „amortized cost“) a FVOCI; (z anglického „fair value through other comprehensive income“) a finanční aktiva řízená tímto modelem se musí přeceňovat na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků
(tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna na časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Podfond hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení Fond vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků
- pákový efekt
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Vzhledem k povaze činnosti Podfondu a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva oceňují reálnou hodnotou (FVTPL) vykázanou do zisku a ztráty v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“.

Prvotní zaúčtování

O finančních aktivech oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty se účtuje ke dni vypořádání, s výjimkou derivátů. Ode dne, kdy se Podfond zaváže ke koupi těchto aktiv, se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn reálných hodnot těchto aktiv.

Oceňování

Následně po prvotním zaúčtování se všechny nástroje oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty přeceňují na reálnou hodnotu..

Zisky a ztráty z následného přecenění

Zisky a ztráty z následného přecenění finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv v důsledku očekávaných úvěrových ztrát (impairment)

Vzhledem k tomu, že všechna finanční aktiva Podfondu jsou vykázána v reálné hodnotě, tak Podfond nevykazuje ztrátu ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Podfond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek. Některá finanční aktiva a závazky mohou být na základě právně vymahatelných smluvních ujednání kompenzována, ale ve výkazech ke kompenzaci nedochází a nejsou vykázána v čisté výši. Přehled finančních aktiv a finančních závazků, které mohou být na základě smluv kompenzovány jsou uvedeny v bodě 22.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peníze a peněžní ekvivalenty se v rámci Podfondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Investice do majetkových účastí

Investičními aktivy Podfondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Podfond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Podfond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná a Podfond využívá v souladu s IFRS 9 možnost přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu do Výkazu zisku a ztráty.

iii. Smlouvy o financování cenných papírů

Cenné papíry koupené nebo zapůjčené na základě smluv o zpětném prodeji (reverzní repo smlouvy) se nevykazují v rozvaze. Cenné papíry prodávané nebo půjčené na základě smluv o zpětné koupi (repo smlouvy) jsou ponechány v jejich původním portfoliu. Podkladové peněžní toky jsou vykázány ke dni vypořádání jako „Pohledávky za bankami“, „Pohledávky za klienty“, „Závazky vůči bankám“ a „Závazky vůči klientům“.

Cenné papíry přijaté na základě reverzní repo smlouvy a prodané třetím stranám jsou zachyceny v reálné hodnotě jako závazky k obchodování. Závazky z obchodování s dluhovými cennými papíry jsou v případě Krátkých prodejů (Short sell) vykázány jako „Závazky z dluhových cenných papírů“ a v ostatních případech jako „Ostatní pasiva“, „Závazky k obchodování s akciemi“ jsou vykázány jako „Ostatní Pasiva“.

iv. Finanční deriváty

Finanční deriváty jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací nebo prodejní ceně (za předpokladu, že odpovídají reálné hodnotě) a následně oceňovány reálnou hodnotou. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Podfond negativní.

Deriváty vložené do jiných finančních nástrojů, kdy hostitelský nástroj nesplňuje definici finančního aktiva dle IFRS 9, jsou vykazovány jako samostatné deriváty v případě, že jejich rizika a charakteristiky úzce nesouvisí s riziky a charakteristikami hostitelské smlouvy a hostitelská smlouva není vykázána v reálné hodnotě proti účtům nákladů nebo výnosů.

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

vi. Emitované investiční akcie vydávané fondem na účet podfondu

Cenné papíry emitované Fondem (investiční akcie Podfondu) vzhledem k povinnosti odkupu Podfondem nesplňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a jsou tedy finančním závazkem. Podmínky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D nicméně umožňují i některé finanční závazky klasifikovat jako kapitálový nástroj.

Podfond vykazoval do roku 2022 v souladu s IAS 32 (na základě posouzení dodatečných podmínek uvedenými v § 16A-16B, resp. 16C-16D) emitované nástroje (investiční akcie – IA) jako kapitálový nástroj. V roce 2023 došlo k emitování investičních akcií třídy P, které vedly ke změně způsobu vykazování emitovaných nástrojů (investičních akcií) a Fond znovu posoudil v souladu s IAS 32 charakter nástrojů emitovaných (podílové listy) a došel k závěru, že emitované nástroje nesplňují dodatečné podmínky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D, a nemohou být tedy klasifikovány jako kapitálový nástroj. Emitované nástroje a veškeré další položky související s oceněním podílů držitelů emitovaných podílových listů na čistých aktivech jsou tedy vykázány v závazcích Fondu v položce „Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných investičních akcií Tyto závazky jsou oceněny hodnotou odpovídající účetní hodnotě čistých aktiv fondu připadající na tyto podílové listy a změna jejich hodnoty je uvedena ve výkazu zisku a ztráty v položce „Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění“. Položky „Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných investičních akcií a „Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií zdanění“ byly přidány do rozvahy a výkazu zisku a ztráty nad rámec struktury předepsané v příloze č.1 vyhlášky č. 501/2002 Sb, čímž došlo k oddělení dopadu operací vztahujících se k hodnotě emitovaných podílových listů od ostatních operací fondu a tím i lepší srozumitelnosti účetní závěrky pro uživatele finančních výkazů. Případné vyplácené podíly na zisku pak nejsou dividendami v pravém slova smyslu, ale finančním nákladem souvisejícím s emitovaným cenným papírem (tj. s finančním závazkem, který se oceňuje reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty).

vii. Pohledávky

Pohledávky Podfondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou. Pohledávky za nebankovními subjekty (společnostmi vlastněnými podfondem) jsou ve výkazech vykázány v naběhlé hodnotě. Rozdíl mezi naběhlou a reálnou hodnotou je součástí ocenění majetkových účastí (ve formě závazků z titulu půjček) a je tedy vykázán v jiném řádku rozvahy. Informace o reálné hodnotě pohledávek za majetkovými účastmi fondu je uvedena v poznámce 5. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

viii. Finanční závazky

Podfond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) do zisku nebo ztráty, pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování a nebo jsou označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Podfondem a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Finanční závazky je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) pokud:

- takové označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Podfondu v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině závazků jsou interně vykazovány, nebo
- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

viii. Finanční závazky (pokračování)

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven Administrátorem Podfondu.

(f) 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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(g) Přepočet 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“.

(h) 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 Ostatní aktiva.

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.

(i) Daň z přidané hodnoty

Podfond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), proto veškerá DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů. Podfond je identifikovanou osobou z důvodu přijetí služby od zahraniční osoby s místem plnění v tuzemsku.

(j) Spřízněné strany

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

- 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.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 20 přílohy.

(k)

Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově 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.

(l) Změny účetních metod pro běžné účetní období

Podfond v roce 2023 nezměnil žádné účetní metody a postupy s výjimkou změny klasifikace emitovaných investičních akcií popsanou v bodě 2 (f) vi .

Podfond od 1.1.2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací 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“).

(m) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti

Podfond zvážil využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2022

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2 – Úsudky o významnosti – Zveřejňování účetních pravidel

Novelizace nahrazuje termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významná (materiální) informace o účetních pravidlech“ a požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

ii. Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů

Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

iii. Novelizace IAS 12 Daně z příjmů – Odložená daň související s aktiva a závazky vyplývajícími z jediné transakce

Novelizace zužuje rozsah výjimky při prvotním vykázání tak, že se neuplatní na transakce, které vedou ke vzniku shodných přechodných rozdílů (zdanitelných a odečitatelných), které jsou

předmětem započtení. Účetní jednoty tak nebudou muset účtovat o odložené daňové pohledávce a odloženém daňovém závazku z přechodných rozdílů vznikajících při prvotním vykázání leasingu a rezervy na ukončení provozu.

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

iv. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Novelizace upřesňuje, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práva účetní jednotky odložit vypořádání ke konci účetního období. Právo účetní jednotky odložit vypořádání o minimálně 12 měsíců od data účetní závěrky nemusí být nepodmíněné, avšak musí mít věcný důvod. Klasifikace není ovlivněna záměry nebo očekáváními vedení, zda a kdy hodlá účetní jednotka toto právo uplatnit. Novelizace rovněž zavádí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

(n) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti (pokračování)

i. Novelizace IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o dodavatelském financování

Novelizace IAS 7 doplňuje úpravami cíle zveřejnění a stanovuje povinnost zveřejnit informace o ujednáních o dodavatelském financování, která má umožnit uživatelům účetní závěrky posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky fondu. Novelizace IFRS 7 doplnila přidání ujednání o dodavatelském financování jako další z požadavků na zveřejňování informací o vystavení fondu likvidnímu riziku, přičemž ujednání o dodavatelském financování by měla obsahovat souhrnné informace o:

- přístupu k vykazování významných ujednání o dodavatelském financování a přijaté úsudky při použití této politiky
- jak se transakce dodavatelského financování odráží ve výkazu o peněžních tocích
- účetní hodnotě příslušných závazků a řádkové položky, v nichž jsou vykazány
- likvidním riziku

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

ii. Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

Novelizace upřesňuje, za jakých podmínek je možné brát měnu jako směnitelnou (je možné směnit danou měnu za jinou prostřednictvím tržních či směnných mechanismů, které vytvářejí vymahatelná práva a povinnosti bez zbytečného odkladu k datu ocenění a za určitým účelem) a za jakých podmínek není měna směnitelná (je možné získat pouze nevýznamné množství jiné měny). Novelizace současně upřesňuje, jaké musí účetní jednotka zveřejnit informace, pokud není měna směnitelná, aby uživatelé účetní závěrky mohli pochopit, jak měna, která není směnitelná za jinou měnu může ovlivnit finanční výkonnost, finanční situaci a peněžní toky fondu. Novelizace obsahuje i v novém dodatku aplikační pokyny ohledně směnitelnosti a nový ilustrativní příklad.

iii. Novelizace IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Novelizace doplňuje požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva. Úpravy vyžadují, aby prodávající-nájemce stanovil „leasingové splátky“ nebo „revidované leasingové splátky“ tak, aby po datu zahájení nevykázal zisk nebo ztrátu související s právem k užívání, které si ponechal. Úpravy nemají vliv na zisk nebo ztrátu vykázanou prodávajícím-nájemcem v souvislosti s částečným nebo úplným ukončením leasingu. Novelizace přidala nový ilustrativní příklad, který ilustruje následné ocenění aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu při transakci prodeje a zpětného leasingu s variabilními leasingovými platbami, které nezávisí na indexu nebo sazbě. Ilustrativní příklad objasňuje, že závazek vyplývající z transakce prodeje zpětného leasingu, která se podle IFRS 15 klasifikuje jako prodej, je závazkem leasingu.

(o) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti (pokračování)

i. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

(Datum účinnosti odloženo na neurčito, nicméně dřívější aplikace je možná).

Novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázaní zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Fond neočekává, že by přijetí výše uvedených standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Fondu v budoucích účetních obdobích.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(p) 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.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHAHY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

i. Posouzení obchodních modelů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků), tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu (viz bod 2 písm. f) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Podfondu, finančních nástrojů v portfoliu, hodnocení výkonnosti, sledování rizik a hodnocení/odměňování správců portfolia. Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků.

Fond sleduje finanční aktiva, která jsou odúčtována před datem splatnosti, aby porozuměl důvodu jejich prodeje a zda jsou tyto důvody konsistentní s cílem, pro něž je aktivum drženo. Sledování je součástí průběžného hodnocení Fondu, zda je obchodní model, v jehož rámci jsou zbývající aktiva držena, nadále vhodný, a pokud ne, zda došlo ke změně obchodního modelu, a tedy i potenciální změně klasifikace těchto aktiv. Žádné takové změny nebyly během vykazovaného období třeba.

ii. Posouzení klasifikace emitovaných investičních akcií

Emitované cenné papíry (investiční akcie), které Fond vydává, v sobě zahrnují povinnost odkoupit investiční akcii Fondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení Investiční akcie. Cenné papíry emitované Fondem tak nesplní základní podmínku pro klasifikaci jako kapitálový nástroj dle IAS 32 a spolu s dalším posouzením charakteru emitovaných cenných papírů, které umožňují výjimky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D IAS 32, Fond dospěl k závěru, že vzhledem k emitování dvou tříd investičních akcií, které nesplňují podmínky rovného postavení vlastníků, bude vykazovat investiční akcie emitované Fondem jako finanční závazek v „Čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií“.

iii. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 27.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Běžné účty u bank	2 551	3 091
Poskytnutý úvěr buy sell operace	110 036	47 007
Celkem	112 587	50 098

Pohledávky za bankami jsou zcela tvořeny zůstatky na běžných účtech Podfondu. Všechny pohledávky za bankami jsou realizovány na území České republiky a jsou vykázána v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (FVTPL). Vstupy pro stanovení reálné hodnoty jsou na úrovni 2. Hodnota přecenění je nulová, jelikož reálná hodnota k rozvahovému dni odpovídá nominální hodnotě pohledávek.

Poskytnuté úvěry jsou zajištěny přijatými kolaterály (cennými papíry) ve výši 107 631 tis. Kč (2022: 45 793 tis. Kč).

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	407 240	398 861
Celkem	407 240	398 861

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti a podle názoru vedení Společnosti nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

Poskytnuté úvěry jsou zajištěny zástavními právy k pohledávkám z BÚ v celkové hodnotě 840 tis. Kč (2022: 840 tis. Kč). Reálná hodnota poskytnutých úvěrů činí 407 tis. Kč.

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond k 31. prosinci 2023 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč				Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál				
K 31. prosinci 2022							
Vršovické residence s.r.o.*	Praha 10	Pronájem nemovitostí	100	-5 062	100%	100%	103 020
Reda Real Estate s.r.o.*	Brno	Pronájem nemovitostí	883	29 206	100%	100%	212 620
RSBC Platinum s.r.o.*	Praha 4	Pronájem nemovitostí	110	23 916	100%	100%	120 310
Celkem			1 093	48 060			435 950

* Společnost je auditovaná.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

V účetním období nebyly přijaty žádné dividendy ani neproběhly žádné prodeje.

Podfond k 31. prosinci 2022 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 2022								
Vršovické residence s.r.o. *	Praha 10	Pronájem nemovitostí	100	10 483	100%	100%	77 130	
Reda Real Estate s.r.o.*	Brno	Pronájem nemovitostí	883	26 754	100%	100%	198 300	
RSBC Platinum s.r.o. *	Praha 4	Pronájem nemovitostí	110	38 643	100%	100%	105 720	
Celkem			1 093	75 880			381 150	

* Společnost je auditovaná.

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**Citlivostní analýza****Vršovické Residence s. r. o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti Vršovické Residence s.r.o. k 31.12.2023 byla pro ocenění nemovitostí použita změna prodejních cen jako nepozorovatelný vstup.

2022

V případě snížení prodejních cen o 10 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti Norská na 234 450 tis. Kč a snížení hodnoty nemovitosti U Hráze na 53 640 tis. Kč.

V případě zvýšení prodejních cen o 10 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti Norská na 286 550 tis. Kč a zvýšení hodnoty nemovitosti U Hráze na 65 560 tis. Kč.

2023

Nemovitost **Norská** v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 352 940 tis. CZK.

Nemovitost **U Hráze** v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 60 320 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023 - Norská

Změna parametru	Příznivý dopad o 10 %	Nepříznivý dopad o -10 %
Změna prodejních cen	401 660 000 CZK	304 220 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023 – U Hráze

Změna parametru	Příznivý dopad o 10 %	Nepříznivý dopad o 10 %
Změna prodejních cen	66 352 000 CZK	54 288 000 CZK

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**Citlivostní analýza (pokračování)****Reda Real Estate s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. k 31.12.2023 byla pro ocenění nemovitosti použita kapitalizační míra jako nepozorovatelný vstup.

2022

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 13 500 tis. EUR, tj. 325 553 tis. Kč a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 14 600 tis. EUR, tj. 352 079 tis. Kč.

V případě zvýšení ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 14 600 tis. EUR, tj. 352 079 tis. Kč a v případě snížení ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 13 400 tis. EUR, tj. 323 141 tis. Kč.

2023

Nemovitost **Reda** v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 14 000 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
kapitalizační míra	14 500 000 EUR	13 500 000 EUR

RSBC Platinum, a.s.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti RSBC Platinum, a.s. k 31.12.2023 byla pro ocenění nemovitosti použita kapitalizační míra jako nepozorovatelný vstup.

2022

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 614 018 465 Kč, a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 662 424 709 Kč.

V případě zvýšení ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 649 654 719 Kč, a v případě snížení ERV o 2,5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 624 957 443 Kč.

2023

Nemovitost **Platinum** v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 643 574 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
kapitalizační míra	668 374 000 CZK	620 533 000 CZK

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

7 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Záporná hodnota derivátů	1 226	0
Dodavatelské faktury	76	45
Mzdové závazky	0	40
Dohadné účty pasivní	292	6 063
Celkem	1 594	6 148

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2023 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 196 tis. Kč (2022: 167 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 0 tis. Kč (2022: 5 896 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 363 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

8 REZERVA NA DAŇ

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Rezerva na daň z příjmu	756	1 064
Celkem	756	1 064

Podfond k 31. prosinci 2023 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 756 tis. Kč, která se skládá z odhadu předpokládané daňové povinnosti Podfondu za rok 2023

Podfond k 31. prosinci 2022 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 1 064 tis. Kč, která se skládá z odhadu předpokládané daňové povinnosti Podfondu za rok 2022.

9 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA INESTIČNÍ AKCIE

	31. prosince 2022	31. prosince 2022
Fondový kapitál Podfondu (tis. Kč)	0	822 897
Čistá aktiva připadající na investiční akcie (tis. Kč)	953 427	0
Čistá aktiva třída I (v tis. Kč)	949 051	0
Čistá aktiva třída P (v tis. Kč)	4 376	0
Počet vydaných investičních akcií třída I (kusy)	691 872 524	644 764 808
Počet vydaných investičních akcií třída P (kusy)	10 000	0
Fondový kapitál na 1 investiční akcii třídy I (Kč)	1,3717	1,2763
Fondový kapitál na 1 investiční akcii třídy P (Kč)	437,5891	0

Podfond k 31. 12. 2023 vydal investiční akcie třídy (I) i investiční akcie třídy (P).

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako podíl fondového kapitálu Podfondu připadající na jednu investiční akcii. Fondovým kapitálem Podfondu se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

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

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií
Zůstatek k 1. lednu 2023	644 764 808
Prodané Investiční akcie	120 890 712
Odkoupené Investiční akcie	-73 782 996
Zůstatek k 31. prosinci 2023	691 872 524

	Počet investičních akcií
Zůstatek k 1. lednu 2022	486 113 693
Prodané Investiční akcie	199 428 265
Odkoupené Investiční akcie	-40 777 150
Zůstatek k 31. prosinci 2022	644 764 808

Rozdělení zisku

Čistý zisk za rok 2023 ve výši 67 148 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozděleného zisku.

Čistý zisk za rok 2022 ve výši 61 605 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků minulých období.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

11 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA INVESTIČNÍ AKCIE (POKRAČOVÁNÍ)

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících na držitele za rok končící 31. prosince 2023

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	0	719 807	41 485	61 605	822 897
Prodej investičních akcií	0	159 955	0	0	159 955
Odkup investičních akcií	0	-96 573	0	0	-96 573
Rozdělení HVmin.období	0	0	61 605	-61 605	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	67 148	67 148
Zůstatek k 31. prosinci 2023	0	783 189	103 090	67 148	953 427

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31. prosince 2022

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	0	529 496	11 742	29 743	570 981
Prodej investičních akcií	0	240 781	0	0	240 781
Odkup investičních akcií	0	-50 470	0	0	-50 471
Změna oceňovacího rozdílu k majetkové účasti	0	0	0	0	0
Rozdělení HV minulého období	0	0	29 743	-29 743	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	61 605	61 605
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	719 807	41 485	61 605	822 897

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

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

	31. prosince 2023			31. prosince 2022		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	301 116	-302 342	-1 226	0	0	0
Přijaté kolaterály	0	-110 000	-107 631	0	47 000	45 793

Přijaté zástavy a zajištění ve výši 107 631 tis. Kč (2022: 45 793 tis. Kč) představují cenné papíry přijaté k zajištění v rámci reverzních repo operací.

13 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 953 427 tis. Kč k 31. prosinci 2023 (2022: 822 897 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 19.

14 VÝNOSY A NÁKLADY Z ÚROKŮ

tis. Kč	2023	2022
Úroky bankovní	0	0
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	28 279	15 361
Úroky z Repa	3 472	6 778
Úroky z termínových vkladů	0	382
Celkem	31 744	22 520
Úroky bankovní	0	-9
Úroky Repo	-7	-21
Úroky Margin call	0	-58
Celkem	0	-88

15 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2023	2022
Trailer fee	0	0
Výstupní poplatky	0	195
Celkem	0	195

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

16 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2023	2022
Bankovní poplatky	14	16
Poplatek za správu CP	33	
Celkem	47	16

17 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2023	2022
Měnové operace a kurzové rozdíly	-155	85
Forwardové operace	-3 895	10 633
Zisk z přecenění obchodních podílů a majetkových účastí	41 750	40 775
Ostatní finanční výnosy	0	0
Celkem	37 700	51 493

18 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Náklady na zaměstnance	0	352
Náklady na obhospodařování Podfondu	25	10 509
Náklady na služby Depozitáře	363	332
Náklady na odměnu auditorské společnosti	167	209
Ostatní správní náklady	357	3
Celkem	912	11 405

19 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ**(a) Daň z příjmů**

tis. Kč	2023	2022
Daň splatná za účetní období	1 337	1 096
Odložená daň	0	0
Celkem	1 337	1 096

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2023	2022
Zisk před zdaněním	68 485	62 701
Dopady změn účetních metod	0	0
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné náklady	0	5 718
Nezdanitelné výnosy	41 751	46 494
Daňový základ	26 734	21 926
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	1 337	1 096

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

20 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2023	2022
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý Reda Real Estate s.r.o.	43 513	75 973
Úvěr poskytnutý Vršovické residence s.r.o.	154 355	111 887
Úvěr poskytnutý RSBC Platinum	209 372	211 001
Závazky		
Dohadné účty pasivní-mng fee Fond	0	5 896
Výnosy a výdaje příštích období	0	0
<hr/>		
tis. Kč	2023	2022
Výnosy		
Úrokové výnosy	28 279	15 361
Náklady		
Poplatky za obhos. placené společnosti	25	10 509
Náklady na ocenění obchodních podílů	357	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 Podfond poskytl úvěr své dceřiné společnosti Nidelva s.r.o. –, s.r.o. až do výše 75 000 tis. Kč. Pohledávka z naběhlého úroku k 31.12.2023 činí 15 347 tis. Kč, výše nesplacené jistiny k 31.12.2023 je 124 000 tis. Kč. Dodatkem č. 2 byla prodloužena splatnost úvěru do r. 2026 a navýšen rámeček úvěru na 137 mil. Kč.

V roce 2021 Podfond poskytl úvěr své dceřiné společnosti RSBC U Hráze, s.r.o. ve výši 12 000 tis. Kč. Pohledávka z naběhlého úroku k 31.12.2023 činí 2 108 tis. Kč, výše nesplacené jistiny k 31.12.2023 je 12 000 tis. Kč. Splátnost úvěru je v roce 2022. Dodatkem č. 2 byla prodloužena splatnost úvěru do r. 2026

Na základě Projektu fúze splynutím, vypracovaného společnostmi Nidelva s.r.o. jako zanikající společnost „A“ a RSBC U Hráze, s.r.o. jako zanikající společnost „B“ vznikla nástupnická společnost Vršovické residence s.r.o. Veškeré jmění zanikajících společností přešlo tímto Projektem na nástupnickou společnost. Od roku 2022 tedy byly oba úvěry sloučeny a jsou vykazovány již jako pohledávka za nástupnickou společností Vršovické residence s.r.o.

Jistina tohoto úvěru k 31.12.2023 činí 136 900 tis. Kč., naběhlý úrok k 31.12.2023 činí 17 455 tis. Kč.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

20 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (POKRAČOVÁNÍ)

V roce 2021 Podfond poskytl úvěr své dceřiné společnosti Reda Real Estate s.r.o., s.r.o. ve výši 70 000 tis. Kč. Pohledávka z naběhlého úroku k 31.12.2023 činí 10 713 tis. Kč, výše nesplacené jistiny k 31.12.2022 je 32 800 tis. Kč. Splatnost úvěru je v roce 2023

V roce 2021 Podfond poskytl úvěr své dceřiné společnosti RSBC Platinum s.r.o., s.r.o. ve výši 206 000 tis. Kč. Pohledávka z naběhlého úroku k 31.12.2023 činí 22 279 tis. Kč, výše nesplacené jistiny k 31.12.2023 je 187 093 tis. Kč. Splatnost úvěru je v roce 2026

V roce 2022 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 25 tis. Kč, hrazené Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. (2022: 10 509 tis. Kč).

Rozhodnutím Představenstva ze dne 18.7. 2023 byla schválena sleva z odměny za obhospodařování a administraci Podfondu ve výši 100 % z celkové odměny za obhospodařování a administraci za rok 2023.

21 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy	31.744	22 521	0	0	31.744	22 521
Náklady na úroky a podobné náklady	0	-88	0	0	0	-88
Výnosy z poplatků a provizí	0	195	0	0	0	195
Náklady na poplatky a provize	-47	-16	0	0	-47	-16
Zisk nebo ztráta z finančních operací	37 700	51 493	0	0	37 700	51 493
Ostatní provozní výnosy	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0	0	0	0	0
Správní náklady	-912	-11 405	0	0	-912	-11 405

22 KOMPENZACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Přehled finančních aktiv a finančních závazků, které mohou být na základě smluv kompenzovány a nejsou vykázány v rozvaze v čisté výši:

31.12.2023	Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze					
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Záporné hodnoty finančních derivátů	-1 266	0	- 1266	0	+0	-1 266

Fond uzavřel v prosinci 2023 měnový swap pro výměnu CZK za EUR s celkovou zápornou reálnou hodnotou 1 266 tis. Kč s datem vypořádání obchodu v období srpna 2024. Kč. Čistá hodnota finančních derivátů (pohledávek/závazků) k 31.12.2023 činí -1 266 tis. Kč.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

31.12.2022				Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Záporné hodnoty finančních derivátů	-0	0	0	0	+0	0

K 31.12.2022 fond neměl uzavřen žádný měnový swap.

23 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Podfond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Závazky

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Následující tabulka poskytuje sesouhlsení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních aktiv a finančních závazků:

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2023			
Pohledávky za bankami (povinně do FVTPL)	112 587	0	112 587
Pohledávky za nebankovními subjekty (Využití FVTPL opce)	407 240	0	407 240
Účasti s rozhodujícím vlivem (Využití FVTPL Opce)	435 950	0	435 950
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	1 226	0
Ostatní pasiva – provozní závazky (povinně do FVTPL)	0	76	76
Celkem	955 777	1 302	

V období nedocházelo k reklasifikacím a přesunům finančních nástrojů mezi kategoriemi.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

24 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2022			
Pohledávky za bankami (povinně do FVTPL)	50 098	0	50 098
Pohledávky za nebankovními subjekty (Využití FVTPL opce)	398 861	0	398 861
Účasti s rozhodujícím vlivem (Využití FVTPL Opce)	381 150	0	381 150
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	0	0	0
Ostatní pasiva – provozní závazky (povinně do FVTPL)	0	6 148	6 148
Celkem	830 109	6 148	

25 PŘEHLED ČISTÝCH VÝNOSU/NÁKLADU Z PŘECENĚNÍ NA REÁLNOU HODNOTU

V tis. Kč	K 31.12.2023			K 31.12.2022		
Kategorie	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
Účasti s rozhodujícím vlivem	41 750			40 776		

U aktiv a závazků Podfondu, které nejsou uvedené v tabulce výše, nebyl identifikován rozdíl mezi účetní a reálnou hodnotou.

26 REÁLNA HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají také znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely Administrátora podrobněji v bodě 25 (c).

(a) Peníze a peněžní ekvivalenty

Účetní hodnota se rovná jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

(b) Nástroje peněžního trhu

Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smlouveného úroku naběhlého ke Dni ocenění.

(c) Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke Dni ocenění.

Pokud došlo k pozastavení odkupu cenného papíru vydávaného investičním fondem, Investiční manažer stanoví reálnou hodnotu tohoto cenného papíru odhadem s vynaložením odborné péče a se souhlasem Depozitáře Fondu.

(d) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(g) Ostatní aktiva a závazky

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich naběhlé hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(h) Přijaté půjčky

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody EIR, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(i) Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu nese Administrátor Fondu, který postupuje v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování.

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

Majetkové účasti, nemovitosti a pohledávky oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem. V případě nově založených společností, může Administrátor zvolit jinou formu ocenění, zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost..

Reálná hodnota postoupených či sekuritizovaných pohledávek jakož i portfolií takových pohledávek je stanovena metodou očekávaných budoucích diskontovaných toků plynoucích z těchto pohledávek.

Reálná hodnota nemovitosti určených k pronájmu se stanovuje metodou výnosovou. U nemovitostí, které nejsou určeny k dalšímu pronajímání, nebo pronájem není hlavním ekonomickým aspektem jejich držení, stanovuje se reálná hodnota metodou porovnávací.

Pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti se používá zejména metoda sumární hodnoty majetku, a to protože se jedná o hlavní tržně uznávaný postup pro oceňování majetkových účastí, přičemž podkladem pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti slouží ocenění nemovitostí viz výše. Podpůrně lze s řádným zdůvodněním aplikovat i jiné metody pro ocenění společností.

Pro ocenění úvěrů poskytnutých do nemovitostních SPV vlastněných (pod)fondem nejméně z 90% se používá metoda očekávaných budoucích splátek úvěru diskontovaných standardně používanou bezrizikovou úrokovou křivkou navýšenou o příslušnou kreditní marži podle ratingu společnosti. Nemovitostním SPV je paušálně přisouzen rating BBB-.

K ocenění nemovitostí a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně.

Ostatní investice jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků s tím, že je periodicky porovnávána použitá EIR s vývojem na trhu.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2023				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	112 587	0	112 587
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	407 240	407 240
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	435 950	435 950
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	0	0	0
Celkem	0	112 587	843 190	955 777
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Záporná hodnota derivátů	0	0	1 226	1 226
Ostatní provozní závazky	0	0	76	76
Celkem	0	0	1 302	1 302

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A závazků (pokračování)

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2022				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	50 098	0	50 098
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	398 861	398 861
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	381 150	381 1501
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	0	0	0
Celkem	0	50 098	780 011	830 109
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Závazky za bankami	0	0	0	0
Ostatní provozní závazky	0	0	45	45
Celkem	0	0	45	45

V průběhu roku 2023 a 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

V průběhu roku končícím 31. prosince 2023 nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty. Sensitivita oceňovacích technik využívajících vstupy úrovně 3 na rozumně možné změny nepozorovatelných vstupů byla vyhodnocena jako nevýznamná.

Pohyby ve finančních nástrojích vykazovaných v reálné hodnotě - Úroveň 3

Následující tabulka zobrazuje rekonziliaci počátečních a konečných stavů finančních aktiv, která jsou vykázaná v reálné hodnotě na základě oceňovacích technik, které jsou založeny na netržních vstupech:

tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty (úvěry)	Účasti s rozhodujícím vlivem
1. ledna 2023 celkem	398 861	381 150
Nákupy, vznik, pořízení	35 300	13 050
Prodeje, splacení	55 200	0
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisků a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	28 279	0
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	41 750
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	0
31. prosince 2023 celkem	407 240	435 950

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty (úvěry)	Účasti s rozhodujícím vlivem
1. ledna 2022 celkem	151 023	256 800
Nákupy, vznik, pořízení	232 477	83 575
Prodeje, splacení	0	0
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisků a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	15 361	0
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	40 775
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	0
31. prosince 2022 celkem	398 861	381 150

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá aktiva nebo závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení a rezervy.

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu a analyzuje je dle úrovně ocenění.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2023						
Aktiva						
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	0	0	0	0
Pasiva						
Rezervy	756	756	0	0	756	756
Ostatní pasiva a závazky	292	292	0	0	292	292

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Aktiva						
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	0	0	0	0
Pasiva						
Rezervy	1 064	1 064	0	0	1 064	1 064
Ostatní pasiva a závazky	6 148	6 148	0	0	6 148	6 148

V průběhu roku 2023 i 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

27 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.

Podíly v nemovitostních společnostech	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		2023	2022
Nidelva s.r.o.	2020		
RSBC U Hráze	2021		
Reda Real Estate s.r.o.	2021	22,25%	23,89%
* Vršovické residence s.r.o. <i>– fúze Nidelva a U Hráze</i>	*2022	10,78%	9,29%
RSBC Platinum s.r.o.	2022	12,59%	12,74%

Společnost dále sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Podfondu, a to zejména na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk, zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů.

Jedním z nejvýznamnějších rizik, jímž je Podfond vystaven, je riziko neplnění zákonných a statutárních limitů fondů. Tyto limity jsou též nástrojem omezení rizik, jímž je fond vystaven.

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, měnové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

(a) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vypořádací 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.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

Podfond snižuje úvěrové riziko průběžným sledováním bonity dlužníka a sleduje peněžní výdaje a odhadované peněžní příjmy v nadcházejícím období.

Za situaci defaultu (selhání) Podfondem je považována situace:

- při které není možné získat zpět dlužnou částku v plné výši bez využití aktiv, přijatých k zajištění pohledávky,
- pohledávka je více než 90 dní po splatnosti.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2023

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	112 587	0	0	112 587
Pohl. za nebank. subjekty	407 240	0	0	407 240
Účasti s rozhodujícím vlivem	435 950	0	0	435 950
Ostatní aktiva	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0
Celkem	955 777	0	0	955 777

31. prosince 2022

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	50 098	0	0	50 098
Pohl. za nebank. subjekty	398 861	0	0	398 861
Účasti s rozhodujícím vlivem	381 150	0	0	381 150
Ostatní aktiva	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0
Celkem	830 109	0	0	830 109

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2023					
Úvěry a pohledávky za bankami	112 587	0	112 587	0	-
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	407 240	0	407 240	407 240	Bianco směnka
Účasti s rozhodujícím vlivem	435 950	0	435 950	0	-
Kladná hodnota derivátu	0	0	0	0	-

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**(a) Úvěrové riziko (pokračování)**

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2022					
Úvěry a pohledávky za bankami	50 098	0	50 098	0	-
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	398 861	0	398 861	398 861	Bianco směnka
Účasti s rozhodujícím vlivem	381 150	0	381 150	0	-
Kladná hodnota derivátů	0	0	0	0	-

(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.

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči měnovému riziku

31. prosince 2023				
tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	45	112 542	112 587
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	407 240	407 240
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	435 950	435 950
Ostatní aktiva	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0
Celkem aktiva	0	45	955 732	955 777
Ostatní pasiva	0	0	1 594	1 594
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0
Rezervy	0	0	756	756
Čistá aktiva na PL	0	0	953 427	953 427
Celkem pasiva	0	0	955 777	955 777
Čistá devizová pozice	0	45	-45	0

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

31. prosince 2022

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	44	50 054	50 098
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	398 861	398 861
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	381 150	381 150
Ostatní aktiva	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0
Celkem aktiva	0	44	830 065	830 109
Ostatní pasiva	0	0	6 148	6 148
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0
Rezervy	0	0	1 064	1 064
Vlastní kapitál	0	0	822 897	822 897
Celkem pasiva	0	0	830 109	830 109
Čistá devizová pozice	0	44	-44	0

(c) Úrokové riziko

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

Společnost řídí tržní rizika Podfondů, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Podfondů v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů,
- soustavou investičních limitů podfondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

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.

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2023

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	112 587	0	0	0	0	112 587
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	407 240	0	0	407 240
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	435 950	435 950
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	112 587	0	407 240	0	435 950	955 777
Ostatní pasiva	0	0	0	0	1 594	1 594
Rezervy	0	0	0	0	756	756
Čistá aktiva	0	0	0	0	953 427	953 427
Celkem pasiva	0	0	0	0	955 777	955 777
Gap	112 587	0	407 240	0	-519 827	0

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	50 098	0	0	0	0	50 098
Pohl. za nebank. subjekty	0	75 973	322 888	0	0	398 861
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	381 150	381 150
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	50 098	75 973	322 888	0	381 150	830 109
Ostatní pasiva	0	0	0	0	6 148	6 148
Rezervy	0	0	0	0	1 064	1 064
Fondový kapitál	0	0	0	0	822 897	822 897
Celkem pasiva	0	0	0	0	830 109	830 109
Gap	50 098	75 973	322 888	0	-448 959	0

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Podfondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Podfondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu. Podfond je vystaven měsíčnímu čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním investičních akcií svých akcionářů.

Společnost řídí riziko likvidity Podfondů aplikací těchto nástrojů:

- a) limity;
- b) evidencí významných krátkodobých provozních závazků se splatností do 30 dnů, zátěžovým a zpětným testováním likvidity Podfondů v souladu s platnou legislativou

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 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**(d) Riziko likvidity****31. prosince 2023**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifik ováno	Celkem
Pohledávky za bankami	112 587	0	0	0	0	112 587
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	407 240	0	0	407 240
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	435 950	435 950
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	112 587	0	407 240	0	435 950	955 777
Ostatní pasiva	0	0	0	0	1 594	1 594
Výnosy a výdaje příštích období	0	0			0	0
Rezervy	0	0	0	0	756	756
Čistí aktiva	0	0	0	0	953 427	953 427
Celkem pasiva	0	0	0	0	955 777	955 777
Gap	112 587	0	407 240	0	-519 827	0

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifik ováno	Celkem
Pohledávky za bankami	50 098	0	0	0	0	50 098
Pohl. za nebank. subjekty	0	75 973	322 888	0	0	398 861
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	381 150	381 150
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	50 098	75 973	322 888	0	381 150	830 109
Ostatní pasiva	0	0	0	0	6 148	6 148
Výnosy a výdaje příštích období	0	0			0	0
Rezervy	0	0	0	0	1 064	1 064
Fondový kapitál	0	0	0	0	822 897	822 897
Celkem pasiva	0	0	0	0	830 109	830 109
Gap	50 098	75 973	322 888	0	-448 959	0

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**(e) Citlivostní analýza**

Společnost v pravidelných intervalech provádí citlivostní analýzu fondů formou zejména zátěžových testů. Risk management odpovídá za nastavení hodnot rizikových externích i interních faktorů zátěžových testů. Primárním účelem zátěžových testů je simulovat i málo pravděpodobné události s negativním vlivem na kapitálovou pozici a mají dokumentovat odolnost Fondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek. Hodnoty rizikových parametrů se mění na roční bázi v závislosti na změnách na trzích a změnách v očekáváních regulátorů (ČNB).

Vzhledem k tomu, že aktiva/závazky Podfondu jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, citlivostní analýza dokumentuje jak změnu hodnoty investičních nástrojů, tak dopad do vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů.

Následující tabulka uvádí citlivost hodnoty nástrojů (a tedy i vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů) na uvedené změny v hodnotě externích faktorů tržních rizik.

tis. Kč	31. prosince 2023		31. prosince 2022	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
Externí faktory tržních rizik				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	41,33%/ 16,55%	0	29%/ 14,18%	0
Změna úrokových sazeb	0,87%	190	1%	90 603
Apreciace/depreciace měny fondu	10,03%	30 316	25,13%	11
Změna cen na trhu s nemovitostmi	7,995%	0	5,96%	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	121 500	30%	118 966

SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

28 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení 23. dubna 2024



Podpis statutárního zástupce

Conseq Funds investiční společnost, a.s.

Individuální statutární orgán Fondu

Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Zastoupený Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva