

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

SCHÖNFELD & Co Nemovitosti SICAV a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

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
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	9
■ Zpráva o vztazích	12
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	27
■ Účetní závěrka	30

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) č. 231/2013, Nařízení (EU) č. 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852

A. ÚDAJE O FONDU

Název fondu

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

IČO

090 68 546

Sídlo

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

Podfondy

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

Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. V souladu se stanovami Fondu může Fond vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet jednotlivých Podfondů. Fond nevydává investiční akcie. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond je investičním fondem s právní osobností, který není samosprávným investičním fondem a má individuální statutární orgán (jednočlenné představenstvo), jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Vedoucí osoby Fondu

Jediným členem představenstva Fondu je Conseq Funds investiční společnost, a. s.

Vedoucími osobami je Jan Vedral jako pověřený zmocněnec. Prokuristou je Petr Nemerád.

B. 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

Rybná 682/14, Praha 1 - Staré Město, 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

C. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, údaje o činnosti obhospodařovatele obsahuje výroční zpráva Podfondu.

D. Povinně zveřejňované informace související s udržitelností

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

E. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

ke kterým došlo v průběhu účetního období

V rozhodném období došlo ke změně ve statutu – ke dni 1. 4. 2022 byl zrušen Výstupní poplatek ve výši 3 %.

F. 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 Fondu byla po celé rozhodné období Investiční společnost. Vedoucími osobami společnosti jsou Ing. Jan Vedral, Mgr. Hana Blovká a Mgr. Ing. Petr Nemerád.

Stručný popis zkušeností a znalostí

Investiční společnost se zabývá obhospodařováním investičních fondů od roku 2011.

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

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

Mgr. Vladan Kubovec

Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně a oboru oceňování majetku na Bankovním institutu, vysoká škola, a.s. působil jako vedoucí oddělení oceňování nemovitostí a poradenství ve společnosti Real Treuhand Reality a.s. V roce 2011 nastoupil do společnosti

QI investiční společnost, a.s., kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv. Od června 2012 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 formující se českém primárním i sekundárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, a.s., v jejímž čele působil až do roku 2003. Po celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akciemi a skupinu investičního managementu. Ve Společnosti pokračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje

hlavní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

Ing. Jan Schiller

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejšího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i ve Společnosti.

G. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem Fondu byla po celé rozhodné období 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“).

H. ÚDAJE O OSOBE POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU FONDU,

pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář.

I. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

J. IDENTIFIKACE MAJETKU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31.12. 2022
Pohledávky za bankami – běžný účet u UniCredit Bank	6 386	6 386

K. VÝVOJ HODNOTY AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ V GRAFICKÉ PODOBĚ

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, vývoj hodnoty investiční akcie není u Fondu sledován.

L. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

Fond nebyl během rozhodného období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

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

Fond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

N. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

V rozhodném období vznikly Fondu náklady na činnost administrátora a obhospodařovatele ve výši 4 219 tis. Kč. Náklady na audit v rozhodném období 2022 vznikly ve výši 36 tis. Kč.

O. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

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

P. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. 12. 2021	31. 12. 2022
Pohledávky za bankami	39,24 %	52 %
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0 %	0 %
Ostatní aktiva	60,76 %	48 %

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

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

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2022 činily 158 528 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 137 490 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 2022 byl dvacet sedm.

Investiční společnost má upraven systém odměňování osob, jejichž činnost má významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Investiční společnost nebo Fond, včetně vedoucích osob Investiční společnosti, v souladu se zásadami stanovenými v příloze II směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU o správcích alternativních investičních fondů (AIFMD) s přihlédnutím k velikosti, vnitřní organizaci a povaze, rozsahu a složitosti činnosti Investiční společnosti a Fondu. Systém odměňování Investiční společnosti je podle jejího přesvědčení v souladu s řádným a účinným řízením rizik, řízení rizik podporuje a nepovzbuzuje k podstupování rizik, které není slučitelné s rizikovým profilem a statutem Fondu. Informace o rizikovém profilu a řízení rizik Fondu jsou uvedena na jiném místě výroční zprávy. Systém odměňování zahrnuje opatření pro předcházení střetu zájmů. Pravidla pro zamezení a řešení střetů zájmů jsou zapracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

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

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 2022 celkem 130 730 tis. Kč, z toho 125 630 tis. Kč činila pohyblivá složka.

R. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2022 Aktiva v celkové výši 12 282 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 6 386 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 5 896 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva fondu k 31. prosinci 2022 ve výši 12 282 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 8 850 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 2 529 tis. Kč a rezervou na daň ve výši 903 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření fondu je k 31. prosinci 2022 je ve výši 4 802 tis. Kč.

II. 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

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

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy konflikt na Ukrajině neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, na jehož základě byla tato výroční zpráva připravena. Vedení Investiční společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

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 FONDU

Fond založil v r. 2020 podfond se záměrem vyčlenit do něho veškerou investiční činnost. Aktuálně jediným vytvořenými podfondem je Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti. Fond bude nadále sloužit jako produktová platforma připravená k případnému vytvoření podfondů. Hlavním cílem Fondu v roce 2023 bude investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií podfondu investováním do nemovitostí a do účastí v nemovitostních společnostech.

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO FONDU

Fond vyčlenil veškerou svoji činnost do Podfondů. Na úrovni Fondu tudíž neprobíhá žádná investiční činnost, se kterou by byla spojena rizika. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondu jsou uvedena v části I. Výročních zpráv 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 ZAHRANIČÍ

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 28. dubna 2023

Podpis statutárního zástupce



Conseq Funds investiční společnost, a.s.

individuální statutární orgán Fondu

zastoupena Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která má dualistickou strukturu orgánů. Orgány Fondu jsou valná hromada, představenstvo a dozorčí rada. Statutárním orgánem je představenstvo, do jehož působnosti patří obchodní vedení Fondu. Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond. Individuálním statutárním orgánem fondu je Investiční společnost, která je zároveň administrátorem, resp. obhospodařovatelem Fondu. Dozorčí rada je kontrolním orgánem Fondu.

A. STRUKTURA VZTAHŮ

Ovládající společnost:

Fond je osobou přímo ovládanou svým jediným akcionářem, Robertem Schönfeldem, nar. 27. července 1971, bytem Betlémské náměstí 351/6, Staré Město, 110 00 Praha 1.

Fond jako ovládaná společnost:

Obchodní jméno:	Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.
Sídlo:	Příběnická 972/16, Žižkov, 130 00 Praha 3
IČO:	090 68 546
DIČ:	CZ 090 68 546
Právní forma:	Akciová společnost
Hlavní předmět podnikání:	činnost investičního fondu podle zákona č. 240/2013 Sb.
Registrace v obchodním rejstříku:	B 25235 vedená u Městského soudu v Praze
Statutární orgán Fondu – představenstvo:	Conseq Funds investiční společnost, a.s., IČ 248 37 202, se sídlem Rybná 682/14, 110 05, Praha 1

Příloha č. 1 – Seznam společností přímo nebo nepřímo ovládaných stejnou ovládající osobou

Ovládající osoba: Mgr. Robert Schönfeld

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Adventer & fishing s.r.o.	170 92 647	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 28.04.2022	RSBC Sport Fishing a.s.
AEGIR pro GmbH	HRB 15971 FL	Spolková republika Německo	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 01.09.2022	RSBC Capital, a. s.
Agent 21 Academy, s.r.o.	035 38 478	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
Agroprojekt Jihlava, spol. s r.o.	499 74 424	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Bauer Technics Development s.r.o.
All Done 21, s.r.o.	033 63 813	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
ALL DONE s.r.o.	277 82 000	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
Anerela Holdings Ltd	HE 329316	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
AREX d.o.o.	5383510000	Slovinská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Defence s.r.o.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Bainexora Holdings Ltd	HE 329434	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
BAUER Beltech a.s.	291 29 907	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Agro – Tech, a.s.
BAUER TECHNICS Bel-Serviz o.o.o.	192469530	Bělorusko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Bauer Technics Development s.r.o.
Bauer Technics Development s.r.o.	072 47 257	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Agro – Tech, a.s.
Bauer Technics Property s.r.o.	072 47 061	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Agro – Tech, a.s.
Bauer Technics s.r.o.	070 49 510	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Agro – Tech, a.s.
BAUER TECHNICS Slovakia, s. r. o.	50 280 741	Slovenská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 17.05.2022	Bauer Technics Development s.r.o.
Bauer Technics Trade o.o.o.	6732193506	Rusko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BAUER TECHNICS Bel-Serviz o.o.o.
BONLEX s.r.o.	038 93 855	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Financial Services a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
BONUS Group a.s.	272 58 092	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONLEX s.r.o.
BONUS PLZEŇreal, spol. s r.o.	280 08 952	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS PRAHA, spol. s r.o.
BONUS PRAHA, spol. s r.o.	261 96 671	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS Group a.s.
CARPERE PUBLISHING s.r.o. v likvidaci	021 67 964	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 11.01.2022	RSBC Sport Fishing a.s.
ČP Zemědělská s. r. o. v likvidaci	045 21 986	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Česká Půda a.s.
Development & Investment CZ, a.s. v likvidaci	282 13 785	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
European Music School, s.r.o.	289 97 409	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
General Property Management s.r.o. v likvidaci	282 56 328	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 01.03.2022	RSBC Real Estate a.s.
Global Lighting Solutions, s.r.o.	030 94 065	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 31.12.2022	RSBC Real Estate a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
HC IMMO, s.r.o.	076 92 960	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Činžovní Domy s.r.o.
International School of Music and Fine Arts, s.r.o. – Soukromá základní umělecká škola, s.r.o.	271 92 571	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Investment BONUS, spol. s.r.o.	281 79 803	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS Group a.s.
JV Rybářské potřeby s.r.o.	045 10 402	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Sport Fishing a.s.
KIDS MUSIC SCHOOL, s. r. o.	272 55 425	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		International School of Music and Fine Arts, s.r.o. – Soukromá základní umělecká škola, s.r.o.
Konito Assets Limited	HE344050	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
MAGIC WOLF s.r.o.	037 30 221	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 21.12.2022	GO FISHING s.r.o.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
MUSIC – DANCE – ART SCHOOL PRAGUE, s.r.o.	247 51 782	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
NB – Invest s.r.o. v likvidaci	269 79 047	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 01.08.2022	BONLEX s.r.o.
NB – Správa nemovitostí s.r.o. v likvidaci	277 14 136	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 01.08.2022	BONLEX s.r.o.
Nidelva, s.r.o.	076 38 931	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 08.12.2022	Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.
Odcz brno, s.r.o.	255 82 500	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC INVEST s.r.o.
Perfica Ltd	HE 266648	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
PJ EXPEDIS, spol. s r.o.	286 76 521	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 14.10.2022	RSBC Logistics s.r.o.
PKF – Prague Philharmonia, o.p.s.	649 47 602	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
PORTELEMENT a.s.	042 40 413	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Reality BONUS, spol. s r.o.	271 69 910	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS Group a.s.
Reda Real Estate s.r.o.	077 56 992	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.
Residence u Radimského Mlýna s.r.o.	068 90 288	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 20.10.2022	RSBC Činžovní Domy s.r.o.
Rockbed Česká republika s.r.o.	016 36 979	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Roles Prague s.r.o.	032 01 112	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RSBC Advisory s.r.o.	032 02 437	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Agro – Tech, a.s.	044 08 225	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Private Equity a.s.
RSBC ASSET MANAGEMENT LIMITED	06972893	Spojené království Velké Británie a Severního Irska	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RSBC Assets I a.s.	173 17 444	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 11.07.2022 do 04.08.2022	RSBC Holding a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC Brumlovka Investments I a.s.	178 39 483	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 15.12.2022	RSBC Real Estate a.s.
RSBC Brumlovka Investments II a.s.	178 39 904	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 15.12.2022	RSBC Real Estate a.s.
RSBC Brumlovka Investments III a.s. (dříve RSBC JV Brumlovka a.s.)	140 45 478	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 24.01.2022	RSBC Real Estate a.s.
RSBC Business SECOND, s.r.o. v likvidaci	045 25 370	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 22.08.2022	RSBC Holding a.s.
RSBC Capital, a. s.	056 73 135	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RSBC Consortio s.r.o.	082 70 953	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 21.12.2022	RSBC Real Estate a.s.
RSBC Czech Unit Trust I, s.r.o. v likvidaci	020 10 631	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 03.08.2022	RSBC Holding a.s.
RSBC Czech Unit Trust II, s.r.o.	025 05 983	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC Czech Unit Trust X s.r.o.	034 84 459	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Česká Půda a.s.	050 60 613	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.	058 70 160	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Činžovní Domy s.r.o.	030 76 059	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Defence s.r.o.	062 90 191	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 01.07.2022	RSBC SICAV, a.s.
RSBC Development Financing s.r.o.	255 44 039	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Financial Services a.s.	242 27 404	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RSBC Holding a.s.	016 57 151	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Rockbed Česká republika s.r.o.
RSBC India Ltd	2155768	Hong Kong	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC INVEST s.r.o.	077 08 955	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Logistics HoldCo s.r.o.	142 59 150	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 16.09.2022	RSBC WPEH s.r.o.
RSBC Logistics s.r.o.	143 17 052	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 16.09.2022	RSBC Logistics HoldCo s.r.o.
RSBC Marine s.r.o.	176 28 911	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 11.10.2022	Rockbed Česká republika s.r.o.
RSBC Pardubická zemědělská s.r.o. v likvidaci	046 66 909	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 19.08.2022	RSBC Česká Půda a.s.
RSBC Platinum s.r.o.	107 38 754	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 29.08.2022	Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.
RSBC Private Equity a.s.	021 96 352	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Real Estate a.s.	040 62 817	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC SEE Investicije d.o.o.	8123853000	Slovinsko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Private Equity a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC SICAV, a.s.	172 31 574	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 10.06.2022	RSBC Holding a.s.
RSBC Sport Fishing a.s.	032 19 950	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	030 65 537	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Advisory s.r.o.
RSBC U HRÁZE s.r.o.	271 53 797	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 08.12.2022	Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.
RSBC Vysočina zemědělská s.r.o. v likvidaci	046 66 992	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 19.08.2022	RSBC Holding a.s.
RSBC WPEH s.r.o.	140 76 055	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 16.09.2022 (do 15.09.2022 obchodní firma RSBC Brumlovka s.r.o.)	RSBC Capital, a. s.
Rybářská speciálka, s.r.o.	291 90 690	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Sport Fishing a.s.
Rybářství Schönfeld s.r.o.	093 50 250	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.	090 68 546	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Schönfeld & Co Wealth and Asset Management, a.s. (dříve RSBC Wealth Management a.s.)	082 48 737	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Capital, a. s.
TRADE GOAL a.s. v likvidaci	043 74 533	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 01.03.2022 do 13.12.2022	BONLEX s.r.o.
Uppeso Holdings Ltd	HE 335710	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		PERFICA LIMITED
VIDA green s.r.o.	054 02 506	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 01.07.2022	RSBC Real Estate a.s.
Vršovické Residence, s.r.o.	178 07 255	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 08.12.2022	Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.
WALVIS Logistics s.r.o.	095 47 959	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 16.09.2022 (do 22.06.2022 obchodní firma CLS Invest s.r.o.)	ovládající osoba
Základní umělecká škola Takt, s.r.o.	141 88 996	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 25.01.2022	ovládající osoba

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Zdiby Logistic Centre, a.s.	282 28 871	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.
Zdravá ryba, s.r.o.	023 57 313	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Sport Fishing a.s.

B. ÚLOHA FONDU

Fond je investičním fondem s proměnným základním kapitálem podle ustanovení § 154 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Úlohou Fondu je investovat prostřednictvím Podfondů do aktiv (nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech) definovaných ve statutu Fondu a získávat na tyto investice prostředky od dalších investorů.

C. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Jediný akcionář uplatňuje rozhodující vliv tak, že vykonává práva akcionáře Fondu prostřednictvím svého podílu na hlasovacích právech ve výši 100 % všech hlasů ve Fondu, zejména rozhoduje v otázkách vyhrazených valné hromadě Fondu jako jediný akcionář při výkonu působnosti valné hromady Fondu.

D. PŘEHLED JEDNÁNÍ

učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Fondu zjištěného podle poslední účetní závěrky

V posledním účetním období byla učiněna následující rozhodnutí jediného akcionáře Fondu:

- dne 23. listopadu 2020 jediný akcionář Fondu určil auditora účetní závěrky Fondu a podfondu Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti pro účetní období končící 31. prosince 2020 a pro všechna další účetní období, dokud nedojde ke jmenování jiného auditora Fondu a podfondu
- dne 30. 6. 2022 jediný akcionář schválil účetní závěrku za účetní období končící 31. 12. 2021.

E. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV

mezi Fondem a osobou ovládající nebo mezi Fondem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V účetním období končícím 31. prosince 2022 došlo k uzavření následujících smluv mezi Fondem a společnostmi ovládanými stejnou ovládající osobou:

V účetním období roku 2022 byly účinné následující smlouvy mezi propojenými osobami:

- Smlouva o úvěru se společností Nidelva, s.r.o., ze dne 29. 10. 2020, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 7. 2021 a dodatku č. 2 ze dne 22. 9. 2022;
- Smlouva o úvěru se společností RSBC U HRÁZE s.r.o. ze dne 27. 1. 2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 7. 2021 a dodatku č. 2 ze dne 27. 10. 2022;

- Smlouva o převodu podílu a rámcová smlouva o převodu podílu se společností RSBC Real Estate a.s., ze dne 29. 8. 2022;
- Smlouva o úvěru se společností RSBC Platinum s.r.o. ze dne 29. 8. 2022.

F. POSOUZENÍ, zda vznikla Fondu újma, a posouzení jejího vyrovnání

Fondu nevznikla v důsledku jednání a smluv uvedených shora v bodech D a E této zprávy o vztazích žádná újma. Ceny použité v transakcích mezi spojenými osobami odpovídají cenám, které by byly sjednány mezi nezávislými subjekty za stejných či obdobných podmínek. U služeb, u nichž není možné zjistit obvyklé tržní podmínky, stanovily společnosti cenu transakce metodou relevantních nákladů a přiměřené ziskové přírážky.

G. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD

ze vztahů mezi ovládající osobou a Fondem a mezi Fondem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Začlenění Fondu do podnikatelského uskupení, jehož struktura je uvedena výše v této zprávě o vztazích, nepřináší Fondu žádné významné výhody ani nevýhody.

Jediný člen představenstva Fondu prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi Fondem a osobami s úzkým propojením na Fond a mezi Fondem a osobami s nepřímým propojením na Fond dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích pro účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022.

V Praze dne 31. března 2023

Podpis statutárního zástupce



Conseq Funds investiční společnost, a.s.

individuální statutární orgán Fondu

zastoupený Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům fondu Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky 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 rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s., k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.1.2022 do 31.12.2022, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada fondu Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.

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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu 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 Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. 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 2. května 2023

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

Schönfeld &Co Nemovitosti SICAV, a.s.

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2022**

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2022

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2022
3. Pohledávky za bankami		2 366	6 386
v tom: a) splatné na požádání		2 366	6 386
11. Ostatní aktiva		3 664	5 896
Aktiva celkem		6 030	12 282
Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2022
4. Ostatní pasiva		1 488	2 529
6. Rezervy		494	903
8. Základní kapitál		100	100
z toho: a) splacený základní kapitál		100	100
12. Kapitálové fondy		2 000	2 000
14. Nerozdělený zisk nebo ztráta z předchozích období		-816	1 948
15. Zisk nebo ztráta za účetní období		2 764	4 802
Vlastní kapitál		4 412	8 850
Pasiva celkem		6 030	12 282

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

tis. Kč	Poznámka	2021	2022
4. Výnosy z poplatků a provizí		5 365	10 509
5. Náklady na poplatky a provize		-3	-2
8. Ostatní provozní náklady		0	-224
9. Správní náklady		-2 103	-4 329
v tom: b) ostatní správní náklady		-2 103	-4 329
19. Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním		3 258	5 952
23. Daň z příjmů		-494	-1 150
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		2 764	4 802

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 31. PROSINCE 2022**

Kč	Základní kapitál+kapitálo vé fondy	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav k 1. Ledna 2022	2100	-816	2 764	4 048
Převod ztráty do neuhrazených ztrát		2 764	-2 764	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0		4 802	4 802
Zůstatek k 31. prosinci 2022	2100	1 948	4 802	8 850

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2021 DO 31. PROSINCE 2021**

Kč	Základní kapitál+kapitálo vé fondy	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav k 1. Ledna 2021	2100	0	-816	1 284
Převod ztráty do neuhrazených ztrát		-816	816	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0		2 764	2 764
Zůstatek k 31. prosinci 2020	2100	-816	2 764	4 048

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) vznikl zápisem Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou ke dni 1. dubna 2020 na základě zápisu do obchodního rejstříku k stejnému datu.

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

Fond je nesamosprávným investičním fondem s právní osobností a vydává Investiční akcie na účet jednotlivých podfondů. Fond nevydává investiční akcie.

V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kolektivního investování ve smyslu §92 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti (dále jen „Podfond“).

Základní kapitál Fondu je tvořen 100 ks listinných akcií na jméno (zakladatelské akcie) bez jmenovité hodnoty.

Cílem Fondu je shromažďování peněžních prostředků od veřejnosti vydáváním investičních akcií a jejich společné investování na základě určené investiční strategie, kterou tvoří zejména investování do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech a další správa tohoto majetku. Investiční strategii fondu určuje statut.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Obhospodařovatelem Fondu 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** Fondu.

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 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 MF ČR č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala 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.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Účetní závěrka Fondu 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 Fondu, 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 Fond 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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

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

(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“.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

d) Finanční nástroje – metody účinné od 1. 1. 2021

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

Klasifikace finančních aktiv Fond 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“)

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 Fond 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 Fond 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, snížená o splátky jistiny, snížená nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snížena 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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

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.

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;

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených 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 prodeje v předchozích období, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeje 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.

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 může se také jednat o další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marži.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Fond 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 Fondu a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva oceňují naběhlou hodnotou (AC) vykázanou do zisku a ztráty v rámci obchodního modelu „Držet a inkasovat“.

Prvotní zaúčtování

O finančních aktivech oceňovaných v naběhlé hodnotě Fond účtuje ke dni realizace obchodu při prvotním zaúčtování. Od tohoto dne se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn naběhlých hodnot těchto aktiv. Při prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou upravenou o transakční náklady.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Oceňování

- Následně po prvotním zaúčtování se všechny finanční nástroje budou oceňovat naběhlou hodnotou (AC), za použití efektivní úrokové míry a testovat na snížení hodnoty („impairment“). Do nákladů a výnosů Společnost účtuje o:
 - úrokových výnosech (vypočtených za pomoci efektivní úrokové míry)
 - tvorbě/rozpuštění opravné položky na očekávané úvěrové ztráty (ECL)
 - ziscích a ztrátách z kurzových rozdílů

Očekávané úvěrové ztráty – snížení hodnoty finančních aktiv (impairment)

Finanční aktiva, s výjimkou finančních aktiv/závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty, jsou posuzovány z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku prvotního vykázání. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Fond hodnotí úvěrové riziko zejména u dluhových nástrojů (cenné papíry, úvěry apod.) na základě ratingů (externích nebo interních). Pokud Fond nemá k dispozici rating nástroje/protistrany postupuje individuálně (např. výše očekávaných celoživotních úvěrových ztrát bude stanovena na základě diskontovaných očekávaných peněžních toků se zohledněním očekávaného zpeněžení zástav apod.).

Fond používá model očekávané úvěrové ztráty u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou, formou opravné položky (impairment), která snižuje hodnotu aktiva a je zaúčtována jako náklad, který je vykázán ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ (případné snížení opravné položky se promítne do zvýšení hodnoty aktiva a zvýšení zisku).

Fond používá 12měsíční očekávanou úvěrovou ztrátu pro vyčíslení opravné položky, pokud nedojde od data pořízení finančního nástroje k datu vykázání opravné položky k významnému zvýšení kreditního rizika (Stupeň 1). Při zvýšeném kreditním riziku (Stupeň 2) a znehodnocených aktivech (Stupeň 3) Fond počítá k datu účetní závěrky, resp. k datu ocenění očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání.

Pro přesun ze Stupně 1 do Stupně 2 posuzuje Fond změnu v úvěrovém hodnocení protistrany/aktiva. Důvodem pro přesun do Stupně 2 může být skutečnost, že:

- Aktivum je více než 30 dní po splatnosti (vyvratitelná podmínka), nebo
- Dojde k „významnému zvýšení kreditního rizika“ – fond definoval významné zvýšení kreditního rizika jako snížení ratingu o minimálně jeden celý stupeň neboli tři notche nebo
- Další veřejně dostupné informace indikují výrazné zvýšení kreditního rizika oproti datu pořízení aktiva

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

K přesunu aktiva do Stupně 3 dochází, pokud je aktivum znehodnoceno. Významnými indikátory znehodnocení jsou zejména následující situace:

- Aktivum je více než 90 dní po splatnosti (vyvratitelná podmínka), nebo
- Aktivum má externí/interní rating indikující znehodnocení (default)
- Existují další dostupné informace, že dlužník nebude schopen splácet

Podle zařazení finančních aktiv do jednotlivých stupňů je použit rozdílný způsob výpočtu úroků. Při výpočtu úrokového výnosu je efektivní úroková míra aplikována na hrubou účetní hodnotu aktiva (pokud aktivum není úvěrově znehodnocené), resp. naběhlou hodnotu aktiva (v případě znehodnoceného aktiva)

Pro pohledávky z obchodního styku Fond uplatňuje zjednodušený přístup pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát pomocí matice opravných položek na základě historických zkušeností Fondu v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, pokud je relevantní.

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Fond 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.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu 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. 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“.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

e) Finanční nástroje (pokračování)

iii. Emitované cenné papíry

Cenné papíry emitované Fondem (zakladatelské akcie) splňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a Fond vykazuje v souladu s IAS 32 (na základě posouzení dodatečných podmínek uvedenými v § 16A-16B, resp. 16C-16D) emitované nástroje jako kapitálový nástroj.

iv. Pohledávky

Pohledávky se vykazují v naběhlé hodnotě snížené o opravnou položku (impairment). Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

vi. Finanční závazky

Fond 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 Fondem 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)

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 Fondu 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.

Všechny finanční závazky (dluhové) jsou u Fondu prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání jsou závazky vykazovány v naběhlé hodnotě.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(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.

(g) Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu 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 Fond očekává její realizaci.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(i) Daň z přidané hodnoty

Fond není plátcem DPH. Veškerá DPH na vstupu se stávají součástí vynaložených nákladů

(j) Spřízněné strany

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

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

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

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 12.

(k) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním akcií jsou vykazovány ve vlastním kapitálu Fondu.

(l) 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 Fondu.

(m) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Fond v roce 2022 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

Fond 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“).

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2021

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

i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje

Novelizace objasňuje, že při posuzování, zda ke směně dluhových nástrojů mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem došlo za podmínek, které jsou podstatně rozdílné, mohou poplatky zahrnuté v diskontované současné hodnotě peněžních toků podle nových podmínek zahrnovat pouze poplatky uhrazené či obdržené mezi dlužníkem a věřitelem, a to včetně poplatků uhrazených či obdržených dlužníkem či věřitelem jménem druhého z nich.

ii. Novelizace ilustrativních příkladů k IFRS 16 Leasingy

Novelizace z ilustrativního příkladu č. 13, který je přílohou IFRS 16, odstraňuje zmínku o náhradě nájemci ze strany pronajímatele za zdokonalení předmětu nájmu i vysvětlení způsobu, jakým nájemce o této náhradě účtuje.

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.)

i. 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.

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)

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

iv. 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 vykázání 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.

(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 ODHADY

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 a vyhodnocení SPPI testu

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. e) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Fond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Fond určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Fondu, 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, Fond 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 nějž 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. Reálná hodnota finančních nástrojů

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

iii. Očekávané úvěrové ztráty (ECL)

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na stanovení očekávaných úvěrových ztrát, jsou popsány v bodu.

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Běžné účty u bank	2 366	6 386
Celkem	2 366	6 386

5 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Dohadné účty aktivní	3 664	5 896
Celkem	3 664	5 896

6 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Dodavatelé	0	133
Dohadné účty pasivní	1 488	2 396
Celkem	1 488	2 529

7 REZERVA NA DAŇ

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Rezerva na daň z příjmu	494	903
Celkem	494	903

8 VLASTNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY

Základní kapitál

	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Základní kapitál Fondu (v tis. Kč)	100	100
Příplatek k ZK	2 000	2 000
Počet vydaných zakladatelských akcií (kusy)	100	100

Rozdělení zisku/uhrazení ztráty

Zisk za rok 2022 ve výši 4 802 tis. Kč bude navržen k převodu do Nerozdělených zisků minulých let.

Fond v období od 1.ledna do 31. prosince 2021 vykázal zisk 2 764 tis. Kč, který byl převeden na účet nerozdělených zisků z předchozích období.

9 VÝNOSY Z POPLATKU A PROVIZÍ

tis. Kč	2021	2022
Výnosy u poplatků a provizí	5 365	10 509
Celkem	5 365	10 509

10 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2021	2022
Bankovní poplatky	3	2
Celkem	3	2

11 SPRÁVNÍ A PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2022
Daně a ostatní poplatky	7	0
Audit	65	36
Obhospodařování fondu	2 031	4 219
Právní poradenství	0	74
Webové aplikace	0	122
Ostatní provozní náklady	0	102
Celkem	2 103	4 553

12 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Dohadné položky k 31.12.2022

tis. Kč	2021	2022
Aktiva		
Dohadné účty aktivní	3 664	5 896
tis. Kč	2021	2022
Pasiva		
Dohadné účty pasivní	1 488	2 396
tis. Kč	2021	2022
Náklady		
Náklady na obhospodařování Fondu	2 031	4 219
Výnosy za obhospodařování podfondu	5 365	10 509

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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

V roce 2022 realizoval Fond náklady na obhospodařování v celkové výši 4 219 tis. Kč (2021: 2 031 tis. Kč) hrazené na účet společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s.

13 DAŇ Z PŘÍJMU

a) Daň z příjmů

tis. Kč	2021	2022
Daň splatná za běžné účetní období	494	1 150
Daň splatná za předchozí účetní období	0	0
Celkem	494	1 150

b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2021	2022
Zisk nebo ztráta před zdaněním	3 258	5 952
Dopady změn účetních metod	0	0
Daňový základ	2 601	6 053
Splatná daň z příjmů ve výši 19 %	494	1 150

K 31. prosinci 2021 vykazala Společnost rezervu na daň ve výši 494 tis. Kč.

K 31. prosinci 2022 vykazala Společnost rezervu na daň ve výši 1 150 tis. Kč.

14 VÝNOSY/NÁKLADY DLE OBLASTÍ

Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Ostatní	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Výnosy z poplatků a provizí	5 365	10 509	0	0	0	0
Ostatní provozní náklady	0	-224	0	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	-3	-2				
Zisk nebo ztráta z finančních operací	0	0	0	0	0	0
Správní náklady	-2 103	-4 329	0	0	0	0

15 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Fond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- naběhlou hodnotou (AC)

Závazky

- naběhlou hodnotou (AC)

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

tis. Kč	Aktiva ekvivalenční metodou	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2022				
Pohledávky za bankami	0	6 386	0	6 386
Celkem	0	6 386	0	6 386

tis. Kč	Aktiva ekvivalenční metodou	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2021				
Pohledávky za bankami	0	2 366	0	2 366
Celkem	0	2 366	0	2 366

16 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKU

Mezinárodní účetní standardy požadují i u finančních aktiv a závazků, které nejsou primárně oceňovány reálnou hodnotou, jejich reálnou hodnotu zveřejnit. Pro její vyčíslení Fond postupoval dle níže popsaných pravidel.

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 zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 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 bode 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) Akcie

Pro stanovení reálné hodnoty českých a zahraničních akcií se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na Převodním místě uveřejněný v systému Bloomberg. Seznam Převodních míst pro jednotlivé akcie schvaluje a pravidelně přezkoumává Výbor pro oceňování. Při tomto rozhodnutí vezme Výbor pro oceňování aktiv v úvahu mimo jiné charakter všech Převodních míst, na kterých je daná akcie obchodována, a především objemy obchodů uskutečněných na těchto Převodních místech s danou akcií v poměru k celkovému objemu emise za poslední čtvrtletí a počet aktivních obchodních dnů.

Pokud nelze reálnou hodnotu akcie stanovit podle výše uvedených bodů písm. a), zvolí Výbor pro oceňování aktiv jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře Fondu.

16 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Dluhopisy

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke Dni ocenění převzatou ze systému Bloomberg, vypočtenou podle metodiky Bloomberg CBBT jako průměr exekutivních publikovaných kotací ke Dni ocenění (kurz mid).

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů, pro něž nelze určit hodnotu podle Bloomberg CBBT, se provede ocenění Závěrečnou kotací ke Dni ocenění převzatou ze systému Bloomberg vypočtenou podle metodiky Bloomberg BGN jako průměr všech relevantních (tedy i neexekutivních) kotací publikovaných ke Dni ocenění nebo data poskytnutá společností Nordic Bond Pricing.

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, použije se v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování a se souhlasem Depozitáře metoda diskontovaných peněžních toků. Použitý diskontní faktor se skládá z lineárně interpolované bezrizikové úrokové sazby adekvátní splatnosti platné k datu ocenění a rizikové přírážky, která vychází z především z kreditní přírážky související s emitentem. Tu je možné odvodit z kreditní přírážky více likvidního dluhopisu téhož emitenta upravenou o specifika oceňovaného dluhopisu (např. splatnost, měna), nebo z odhadu kreditní přírážky daného emitenta na základě porovnání s jinými emitenty o stejném kreditním profilu. Konkrétní postupy pro stanovení složek diskontního faktoru (kreditní, likviditní a další marže), určí Výbor pro oceňování aktiv .

Pro stanovení alikvotního úrokového výnosu (AUV) se použije způsob výpočtu uvedený v prospektu daného dluhopisu, popř. způsob výpočtu standardně používaný na trhu, na kterém se dluhopis obchoduje. Výpočet se provádí s použitím systému Bloomberg.

(d) Nástroje peněžního trhu

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

(e) 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.

(f) 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.

16 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKU (pokračování)

(g) Ostatní aktiva a závazky

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální 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.

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.

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.

16 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKU (pokračování)

Ostatní aktiva a závazky, které nejsou přečteny na reálnou hodnotu

Aktiva a závazky, které nejsou přečteny na reálnou hodnotu jsou aktiva zařazená v rámci modelu Držet a inkasovat oceňovaná naběhlou hodnotou, závazky oceňované naběhlou hodnotou a aktiva/závazky, které nesplňují definici finančních nástrojů a jsou vykazována v nominální/účetní hodnotě.

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	6 386	6 386	0	6 386	0	6 386
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva a pohledávky	5 896	5 896	0	0	5 896	5 896
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
Pasiva						
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0
Rezervy	903	903	0	0	903	903
Ostatní pasiva a závazky	2 529	2 529	0	0	2 529	2 529

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	2 366	2 366	0	2 366	0	2 366
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva a pohledávky	3 664	3 664	0	0	3 664	3 664
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
Pasiva						
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0
Rezervy	494	494	0	0	494	494
Ostatní pasiva a závazky	1 488	1 488	0	0	1 488	1 488

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

Společnost sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Fondu, 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.

Prostřednictvím oddělení risk managementu Investiční manažer pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a souvisejícími vyhláškami a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2022

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	6 386	0	6 386
Ostatní aktiva	5 896	0	5 896
Celkem	12 282	0	12 282

31. prosince 2021

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	1 754	0	1 754
Ostatní aktiva	236	0	236
Celkem	1 991	0	1 991

(b) Měnové riziko

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem k vývoji kursů, které mají vliv na hodnotu aktiv.

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

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

17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

b) Měnové riziko

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn.

31. prosince 2022

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	6 386	6 386
Ostatní aktiva	0	0	5 896	5 896
Celkem aktiva	0	0	12 282	12 282

31. prosince 2021

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	2 366	2 366
Ostatní aktiva	0	0	3 664	3 664
Celkem aktiva	0	0	6 030	6 030

(c) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn výrazně růst i klesat především v případě vzniku neočekávaných pohybů.

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

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

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

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	6 386	0	0	0	0	6 386
Ostatní aktiva	5 896	0	0	0	0	5 896
Celkem aktiva	12 282	0	0	0	0	12 282
Ostatní pasiva	2 529	0	0	0	0	2 529
Rezervy	903	0	0	0	0	903
Vlastní kapitál	0	0	0	0	8 850	8 850
Celkem pasiva	3 432	0	0	0	8 850	12 282
Gap	8 850	0	0	0	-8 850	0

17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	2 366	0	0	0	0	2 366
Ostatní aktiva	3 664	0	0	0	0	3 664
Celkem aktiva	6 030	0	0	0	0	6 030
Ostatní pasiva	1 488	0	0	0	0	1 488
Vlastní kapitál	494	0	0	0	0	494
Celkem pasiva	0	0	0	0	4 048	4 048
Gap	1 982	0	0	0	4 048	6 030

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu. Fond není vystaven přílišnému riziku likvidity, neboť jediným zdrojem investic je Základní kapitál. Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve vlastním kapitálu. V následující tabulce, která člení aktiva a pasiva Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	6 386	0	0	0	0	6 386
Ostatní aktiva	5 896	0	0	0	0	5 896
Celkem aktiva	12 282	0	0	0	0	12 282
Ostatní pasiva	2 529	0	0	0	0	2 529
Rezervy	903	0	0	0	0	903
Vlastní kapitál	0	0	0	0	8 850	8 850
Celkem pasiva	3 432	0	0	0	8 850	12 282
Gap	8 850	0	0	0	-8 850	0

17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)
(d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	6 386	0	0	0	0	6 386
Ostatní aktiva	5 896	0	0	0	0	5 896
Celkem aktiva	12 282	0	0	0	0	12 282
Ostatní pasiva	2 529	0	0	0	0	2 529
Rezerv	903	0	0	0	0	903
Vlastní kapitál	0	0	0	0	8 850	8 850
Celkem pasiva	3 432	0	0	0	8 850	12 282
Gap	8 850	0	0	0	-8 850	0

(e) Citlivostní analýza

Fond má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Fond pověřil Risk Management stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik. Zásady metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity Fondu.

Nízká míra citlivosti Fondu na negativní vlivy, které ovlivňují kapitálovou pozici Fondu spolu se systémem řízení rizik, který Risk Management vyhodnotil jako dostatečný pro zdokumentování odolnosti Fondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek, dovoluje Fondu neprovádět v pravidelných intervalech citlivostní analýzu formou zátěžových testů.


18 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení 28. dubna 2023

Podpis statutárního zástupce



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