

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

## SCHÖNFELD & Co Nemovitosti SICAV a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

### 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	11
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	26
■ Účetní závěrka	29

## I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 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 jsou Jan Vedral jako pověřený zmocněnec statutárního orgánu a Petr Nemerád jako prokurista.

#### Základní kapitál

Základní kapitál je tvořen 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie) bez jmenovité hodnoty.

## **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. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU** **ke kterým došlo v průběhu účetního období**

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám ve statutu Fondu.

## **E. 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.

### **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 formujícím se českém primárním i sekundárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, a.s., v jejímž čele působil až do roku 2003. Po celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akciemi a skupinu investičního managementu. Ve Společnosti pokračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje hlavní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

## **Ing. Jan Schiller**

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

## **F. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ**

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

## **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 OSOBĚ 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. 2024
Pohledávky za bankami – běžný účet u UniCredit Bank	2 111	2 111

## 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 14 584 tis. Kč. Náklady na audit v rozhodném období 2024 vznikly ve výši 54 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. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky za bankami	16,49 %	86,42 %	52 %
Ostatní aktiva	83,51 %	13,58 %	48 %

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

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

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2024 činily 154 693 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 19 779 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 2024 byl třicet.

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

které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Podfondu činily v roce 2024 celkem 121 695 tis. Kč, z toho 11 392 tis. Kč činila pohyblivá složka.

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

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

### Rizika související s deriváty

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

Riziko protistrany plynoucí z finančních derivátů odpovídající součtu kladných reálných hodnot těchto derivátů a z technik obhospodařování standardního fondu nesmí u jedné smluvní strany překročit:

- 10 % hodnoty majetku Fondu, je-li touto smluvní stranou osoba uvedená v § 72 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, nebo
- 5 % hodnoty majetku Fondu, je-li touto smluvní stranou jiná osoba než uvedená v předchozí odrážce.

## **Kvantitativní omezení**

### **zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu**

Fond může používat finanční deriváty pouze za účelem snížení rizik z investování Fondu, zejména pak rizik směnných kurzů Fondu. Dluhy Fondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Fond může provádět repo obchody za účelem snížení rizika z investování Fondu, snížení nákladů Fondu, nebo dosažení dodatečných výnosů pro Fond.

## **Kvantitativní omezení**

### **zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Fondu**

Akcie, dluhopisy a nástroje peněžního trhu vydané jedním emitentem mohou tvořit nejvýše 25 % hodnoty majetku Fondu, není-li stanoveno jinak. Součet investic do akcií, dluhopisů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, vkladu u tohoto emitenta a rizika spojeného s tímto emitentem jako druhou smluvní stranou při operacích s OTC finančními deriváty nesmí překročit 50 % hodnoty majetku Fondu. Maximální podíl investičních nástrojů v jiné měně, než je česká koruna, nesmí přesáhnout 95 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota součtu pohledávek vůči jedné osobě nesmí v době pořízení překročit 50 % hodnoty majetku Fondu. V době do uplynutí tří let ode dne udělení povolení k vytvoření Fondu činí tento limit 90 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota likvidních finančních aktiv činí nejméně 10 % hodnoty majetku Fondu

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

## **Metody**

### **zvolené pro hodnocení rizik**

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Fondu, uplatňuje investiční společnost následující metody:

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Fondu,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Fondu vyjádřené směrodatnou odchylkou z 36 měsíčních výkonností podílových listů Fondu, vyjádřenou jako roční odchylka,
- c) monitorování událostí operačního rizika.

Investiční společnost zajišťuje úvěrové riziko u derivátů, resp. repo obchodů dle pravidel stanovených statutem Fondu a Nařízením vlády. Investiční společnost dále sleduje vývoj kreditních ratingů investičních nástrojů.

## **T. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU**

### **Aktiva**

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2024 Aktiva v celkové výši 12 803 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 2 111 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 10 692 tis. Kč.

### **Pasiva**

Celková Pasiva fondu k 31. prosinci 2024 ve výši 12 803 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 3 120 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 9 683 Kč.

### **Výsledek hospodaření**

Výsledek hospodaření fondu je k 31. prosinci 2024 je ztráta ve výši 155 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

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, 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 2025 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

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.

***Datum sestavení*** 30. dubna 2025

***Podpis statutárního zástupce***



## 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, RSBC Holding, a.s., IČ 016 57 151, Vyskočilova 1410/1, 140 00 Praha 4.

Do 18.1. 2024 byl jediným akcionářem pan Robert Schönfeld.

#### 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: Robert Schönfeld

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládaní	a Poznámka	Účast prostřednictvím
AEGIR pro GmbH	HRB 15971 FL	Spolková republika Německo	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Capital, a. s.
Agent Academy, s.r.o.	21 035 38 478	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 10.01.2024	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 s.r.o.	21, 033 63 813	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 10.01.2024	RSBC Holding a.s.
ALL DONE s.r.o.	277 82 000	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 10.01.2024	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 a prostředky ovládnání	Poznámka	Účast prostřednictvím
AREX Czech Republic s.r.o.	193 86 583	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Defence s.r.o.
Bainexora Holdings Ltd	HE 329434	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding 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 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.
BONUS Group a.s.	272 58 092	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONLEX s.r.o.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	a Poznámka	Účast prostřednictvím
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.
CPDP Shopping Mall Kladno, a.s.	265 04 731	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 20.12.2024	RSBC Oáza s.r.o.
European Music School, s.r.o.	289 97 409	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
GO FISHING s.r.o. v likvidaci	107 02 920	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		do 06.08. 2024  RSBC Sport Fishing a.s.  od 06.08. 2024 Rybářská speciálka, s.r.o.
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

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládní	a Poznámka	Účast prostřednictvím
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. v likvidaci	045 10 402	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		do 12.08. 2024  RSBC Sport Fishing a.s.  od 12.08. 2024 Rybářská speciálka, s.r.o.
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	do 16.02.2024	ovládající osoba
MAGIC s.r.o.	WOLF 037 30 221	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 30.01. 2024	GO FISHING s.r.o.
Muff s.r.o.	HoldCo, 194 45 962	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 31.12.2024	RSBC Logistics HoldCo s.r.o.
MUFF s.r.o.	Logistics 082 25 290	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		od 22.03.2024 Muff HoldCo, s.r.o. a od 31.12.2024 RSBC Logistics HoldCo s.r.o.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládnání	Poznámka	Účast prostřednictvím
MUFF s.r.o.	039 80 090	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 22.03.2024 do 31.12.2024	Muff HoldCo, s.r.o.
MUSIC – DANCE – ART SCHOOL PRAGUE, s.r.o.	247 51 782	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Odcz brno, s.r.o.	255 82 500	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 14.05.2024	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		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
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.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládnání	Poznámka	Účast prostřednictvím
REX FIREARMS d.o.o.	6011055000	Slovenská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		AREX d.o.o.
Rockbed republika s.r.o.	Česká 016 36 979	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Roles s.r.o.	Prague 032 01 112	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RS Czech Trust s.r.o.	193 86 117	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 Assets I a.s.	173 17 444	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Assets II a.s.	199 35 650	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Assets III a.s.	211 99 591	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 01.02.2024	RSBC Holding a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	a Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC Brumlovka Investments I a.s.	178 39 483	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Consortio s.r.o.
RSBC Brumlovka Investments II a.s.	178 39 904	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
RSBC Brumlovka Investments III a.s.	140 45 478	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Brumlovka Investments II 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		RSBC Real Estate 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.
RSBC Česká Půda a.s.	050 60 613	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC INVEST s.r.o.
RSBC Činžovní Domy s.r.o.	030 76 059	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládnání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC Defence s.r.o.	062 90 191	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		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 Industries a.s.	211 61 151	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 23. 01. 2024	RSBC SICAV, a.s.
RSBC INVEST s.r.o.	077 08 955	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Investiční společnost, a.s.	221 48 019	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 11. 10. 2024	ovládající osoba
RSBC s.r.o.	Kvarta 086 62 576	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Brumlovka Investments III a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	a Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC Logistic Invest s.r.o. (Dříve RSBC WPEH s.r.o.)	140 76 055	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Logistics HoldCo s.r.o.	142 59 150	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Logistic Invest s.r.o.
RSBC Logistics s.r.o.	143 17 052	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Logistics HoldCo s.r.o.
RSBC Management s.r.o.	190 61 358	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RSBC Medical s.r.o.	047 21 438	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Činžovní Domy s.r.o.
RSBC Oáza s.r.o.	222 80 138	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 19.11.2024	Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.
RSBC Platinum s.r.o.	107 38 754	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		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.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládnání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC Proventus s.r.o. (Dříve WALVIS Logistics s.r.o.)	095 47 959	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 Investicije d.o.o.	SEE 8123853000	Slovinsko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Private Equity a.s.
RSBC SICAV, a.s.	172 31 574	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Sport Fishing a.s.	032 19 950	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 01. 08. 2024	RSBC Holding a.s.
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	030 65 537	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 01. 05. 2024	RSBC Advisory s.r.o.
RSBC Zdiby a.s. (dříve RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.)	058 70 160	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
Rybářská speciálka, s.r.o.	291 90 690	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	a Poznámka	Účast prostřednictvím
Rybářství Schönfeld s.r.o.	093 50 250	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Seidlitz von Schönfeld Family Office a.s.	190 62 915	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.	090 68 546	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
Schönfeld & Co Wealth and Asset Management, a.s.	082 48 737	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Capital, a. s.
STEYR ARMS GmbH	FN 167804x	Rakousko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Industries a.s.
SvS Capital s.r.o. (dříve RSBC Marine s.r.o.)	176 28 911	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 10.04.2024	Rockbed Česká republika s.r.o.
Uppeso Holdings Ltd	HE 335710	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 16.02.2024	PERFICA LIMITED
Vršovické Residence, s.r.o.	178 07 255	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob prostředky ovládání	a Poznámka	Účast prostřednictvím
Základní umělecká škola Takt, s.r.o.	141 88 996	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Zdiby Logistic Centre, a.s.	282 28 871	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Zdiby a.s. (Dříve RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.)
Zdravá s.r.o.	ryba, 023 57 313	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		do 05.08. 2024  RSBC Sport Fishing a.s.  od 05.08. 2024 Rybářská speciálka, s.r.o.

## 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 29.8. 2024 RSBC Holding a.s. jako jediný akcionář odvolal Jana Pánka z funkce člena dozorčí rady
- dne 20.6. 2024 RSBC Holding a.s. jako jediný akcionář schválil účetní závěrku za rok 2023
- dne 4.12. 2024 Představenstvo schválilo slevu z odměny za výkon funkce statutárního orgánu fondu Schönfeld & Co, Nemovitosti SICAV

## E. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV

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

V účetním období končícím 31. prosince 2024 došlo k uzavření následujících smluv mezi Fondem a společnostmi ovládanými stejnou ovládající osobou:

V účetním období roku 2024 byly účinné následující smlouvy mezi propojenými osobami:

- Smlouva o úvěru se společností Vršovické Residence s.r.o. (uzavřená se spol. Nidelva, s.r.o., ze dne 29. 10. 2020, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 7. 2021, dodatku č. 2 ze dne 22. 9. 2022 a dodatku č. 3 ze dne 29.12.2023;

- Smlouva o úvěru se společností Vršovické Residence s.r.o. (uzavřená se spol. RSBC U HRÁZE s.r.o.) ze dne 27. 1. 2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 7. 2021, dodatku č. 2 ze dne 27. 10. 2022 a dodatku č. 3 ze dne 29.12.2023;
- Smlouva o úvěru se společností Reda Real Estate s.r.o. ze dne 27.07.2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.4.2023;
- Smlouva o úvěru se společností RSBC Platinum s.r.o. ze dne 29. 8. 2022, ve znění dodatku ze dne 29.12.2023.
- Smlouva o úvěru se společností RSBC Oáza s.r.o. ze dne 18.12.2024

## **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 2024 do 31. prosince 2024.

V Praze dne 31. března 2025



## Zpráva nezávislého auditora

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

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s., se sídlem Příběnická 972/16, Žižkov, 130 00 Praha 3 identifikační číslo 090 68 546, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2024, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá jeho dozorčí orgán.

#### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 statutární a dozorčí orgán Fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 30.04.2025

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 2024**

## ROZVAHA K 31. PROSINCI 2024

### Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
<b>3.Pohledávky za bankami</b>	4	<b>2 111</b>	<b>5 229</b>
v tom: a) splatné na požádání		2 111	5 229
<b>11.Ostatní aktiva</b>	5	<b>10 692</b>	<b>822</b>
v tom: c) zúčt. se státním rozpočtem		575	822
d) ostatní aktiva		10 117	-
<b>Aktiva celkem</b>		<b>12 803</b>	<b>6 051</b>

### Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
<b>4.Ostatní pasiva</b>	6	<b>9 683</b>	<b>2 776</b>
v tom: d) ostatní pasiva		9 683	
<b>8.Základní kapitál</b>	7	<b>100</b>	<b>100</b>
z toho: a) splacený základní kapitál		100	100
<b>12.Kapitálové fondy</b>	7	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>14.Nerozdělený zisk nebo ztráta z předchozích období</b>	7	<b>1 175</b>	<b>6 750</b>
<b>15.Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	7	<b>-155</b>	<b>-5 575</b>
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>3 120</b>	<b>3 275</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>12 803</b>	<b>6 051</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

tis. Kč	Poznámka	2024	2023
<b>4.Výnosy z poplatků a provizí</b>	8	<b>17 485</b>	<b>25</b>
<b>5.Náklady na poplatky a provize</b>	9	<b>-4</b>	<b>0</b>
<b>8.Ostatní provozní náklady</b>	10	<b>0</b>	<b>-313</b>
<b>9.Správní náklady</b>	11	<b>-17 636</b>	<b>-5 287</b>
v tom: b) ostatní správní náklady		-17 636	-5 287
<b>19. Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním</b>	13	<b>-155</b>	<b>-5 575</b>
<b>23.Daň z příjmů</b>	13	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>24.Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>-155</b>	<b>-5 575</b>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2024 DO 31. PROSINCE 2024**

Kč	Poznámka	Základní kapitál+ kapitálové fondy	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
<b>Počáteční stav k 1. ledna 2024</b>	7	<b>2 100</b>	<b>6 750</b>	<b>-5 575</b>	<b>3 275</b>
Převod ztráty/zisku z min období	7	0	-5 575	5 575	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	7	0	0	-155	-155
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	7	<b>2 100</b>	<b>1 175</b>	<b>-155</b>	<b>3 120</b>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2023 DO 31. PROSINCE 2023**

Kč	Poznámka	Základní kapitál+ kapitálové fondy	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
<b>Počáteční stav k 1. ledna 2023</b>	7	<b>2100</b>	<b>1 948</b>	<b>4 802</b>	<b>8 850</b>
Převod ztráty/zisku z min období	7	0	4 802	-4 802	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	7	0	0	-5 575	-5 575
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	7	<b>2100</b>	<b>6 750</b>	<b>-5 575</b>	<b>3 275</b>

## 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 Ministerstva financí č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanoví, že účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách.

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

Fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků, IFRS 7 v oblasti zveřejňování informací o finančních nástrojích a dále zohledňuje požadavky v IFRS 13, IFRS 16 a IAS 32.

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, snižena o splátky jistiny, snižena nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snižena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

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

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

### (d) 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 vykázané 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 finanční aktiva v naběhlé hodnotě a finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření 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)

### (d) 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 prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách 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)

### (d) 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 vykázaní. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázaní 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 vykázaní 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)

### (d) 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)

### d) 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)

### (e) 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.

### (f) 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”.

### (g) 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.

### (h) Daň z přidané hodnoty

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

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

### (i) 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.

### (j) Prostředky investované do Fondu

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

### (k) Položky z jiného účetního období

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

### (l) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Fond v roce 2024 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

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

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

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

#### Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11.díl)

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

- zajišťovací účetnictví u prvouživatele (IFRS 1),
- zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),
- zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
- zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
- odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
- transakční cena (IFRS 9),
- určení "faktického zmocněnce" (IFRS 10),
- metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které již byly přijaty Evropskou unií:  
(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2025 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

#### **i. Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost**

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

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

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

#### **i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů**

Novelizace IFRS 9 objasňuje datum prvního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků a umožňuje účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria. Novelizace dále poskytuje pokyny pro hodnocení charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv, které obsahují environmentální, sociální či správní (ESG) prvky nebo jiné podobné podmíněné prvky. Novelizace dále objasňuje zacházení s bezregresními aktivy a smluvně vázanými nástroji.

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

Novelizace IFRS 7 řeší zveřejňování

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI),
- smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků

#### ii. IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty\*,
- zveřejňování informací o měřících výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, aj.) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací na základě identifikovaných „rolí“

\* Standard IFRS 18 vyžaduje, aby účetní jednotka klasifikovala všechny výnosy a náklady ve svém výkazu zisků a ztráty do jedné z pěti kategorií: provozní, investiční, z financování, daň z příjmů a ukončované činnosti. Tyto požadavky jsou doplněny požadavky na prezentaci mezisoučtů a součtů do kategorie „provozní zisk nebo ztráta“, „zisk nebo ztráta před financováním a daní z příjmů“ a „zisk nebo ztráta“.

#### iii. IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

IFRS 19 umožňuje dceřiným společnostem bez veřejné odpovědnosti používat snížené požadavky na zveřejňování informací, pokud jejich mateřská společnost (ultimátní či přímá nebo nepřímá) sestavuje veřejně dostupnou konsolidovanou účetní závěrku v souladu s účetními standardy IFRS. Tyto dceřiné společnosti musí i nadále uplatňovat požadavky na prvotní zachycení, oceňování a vykazování v jiných účetních standardech IFRS. Pokud není stanoveno jinak, tyto účetní jednotky, které se rozhodnou implementovat standard IFRS 19, nebudou muset uplatňovat požadavky na zveřejnění v jiných účetních standardech IFRS.

#### 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).

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

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

### (o) 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 závěre 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 16.

#### *iii. Očekávané úvěrové ztráty (ECL)*

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na stanovení očekávaných úvěrových ztrát, jsou popsány v bodu 17.

#### 4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Běžné účty u bank	2 111	5 229
<b>Celkem</b>	<b>2 111</b>	<b>5 229</b>

#### 5 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Záloha DPPO	575	822
Dohadné účty aktivní	10 117	0
<b>Celkem</b>	<b>10 692</b>	<b>822</b>

#### 6 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dodavatelé	1 707	0
Dohadné účty pasivní	7 976	2 776
<b>Celkem</b>	<b>9 683</b>	<b>2 776</b>

#### 7 VLASTNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY

##### Základní kapitál

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Základní kapitál Fondu (v tis. Kč)	<b>100</b>	<b>100</b>
Příplatek k ZK	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
Počet vydaných zakladatelských akcií (kusy)	<b>100</b>	<b>100</b>

##### Rozdělení zisku/uhrazení ztráty

Za období 1.1.2024-31.12.2024 Fond vykázal ztrátu ve výši 155 tis. Kč, která bude navržena k převodu na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Ztráta za rok 2023 ve výši 5 575 tis. Kč byla převedena na účet neuhrazených ztrát minulých let.

#### 8 VÝNOSY Z POPLATKU A PROVIZÍ

tis. Kč	2024	2023
Výnosy u poplatků a provizí	17 485	25
<b>Celkem</b>	<b>17 485</b>	<b>25</b>

## 9 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2024	2023
Bankovní poplatky	4	0
<b>Celkem</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

## 10 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2024	2023
Ostatní provozní náklady	0	313
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>313</b>

## 11 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2024	2023
Daně a ostatní poplatky	4	1
Audit	54	30
Obhospodařování fondu	14 584	5 252
Právní poradenství	1	2
Investiční poradenství	1 249	0
Ostatní správní náklady	1 717	0
Ostatní nedaňové náklady	27	2
<b>Celkem</b>	<b>17 636</b>	<b>5 287</b>

## 12 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2024	2023
Aktiva		
Dohadné účty aktivní	10 117	0

tis. Kč	2024	2023
Pasiva		
Dohadné účty pasivní	7 939	2 722

tis. Kč	2024	2023
Náklady		
Náklady na obhospodařování Fondu	14 584	5 252
Výnosy za obhospodařování podfondu	17 485	25

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 2024 realizoval Fond výnosy z obhospodařování majetku podfondu ve výši 17 485 tis. Kč (2023: 25 tis. Kč).

V roce 2024 realizoval Fond náklady na obhospodařování ve výši 14 584 tis. Kč (2023: 5 252 tis. Kč) hrazené na účet společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s.

### 13 DAŇ Z PŘÍJMU

#### a) Daň z příjmů

tis. Kč	2024	2023
Daň splatná za běžné účetní období	0	0
Daň splatná za předchozí účetní období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta před zdaněním	-155	-5 575
Dopady změn účetních metod	0	0
Daňový základ	0	0
<b>Splatná daň z příjmů ve výši 21 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 14 VÝNOSY/NÁKLADY DLE OBLASTÍ

#### Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Ostatní	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Výnosy z poplatků a provizí	17 485	25	0	0	17 485	0
Ostatní provozní náklady	0	-313	0	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	-4	0	0	0	-4	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	0	0	0	0	0	0
Správní náklady	-17 636	-5 287	0	0	-17 636	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	<b>Celkem</b>
<b>K 31. prosinci 2024</b>				
Pohledávky za bankami	0	2 111	0	<b>2 111</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>2 111</b>	<b>0</b>	<b>2 111</b>

tis. Kč	Aktiva ekvivalenční metodou	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	<b>Celkem</b>
<b>K 31. prosinci 2023</b>				
Pohledávky za bankami	0	5 229	0	<b>5 229</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>5 229</b>	<b>0</b>	<b>5 229</b>

## 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 .

Veškerá aktiva a závazky Fondu 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.

## 16 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKU (pokračování)

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2024</b>						
<b>Aktiva</b>						
Pohledávky za bankami	2 111	2 111	0	2 111	0	<b>2 111</b>
Ostatní aktiva a pohledávky	10 692	10 692	0	0	10 692	<b>10 692</b>
<b>Pasiva</b>						
Ostatní pasiva a závazky	9 683	9 683	0	0	9 683	<b>9 683</b>

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>						
<b>Aktiva</b>						
Pohledávky za bankami	5 229	5 229	0	5 229	0	<b>5 229</b>
Ostatní aktiva a pohledávky	822	822	0	0	822	<b>822</b>
<b>Pasiva</b>						
Ostatní pasiva a závazky	2 776	2 776	0	0	2 776	<b>2 776</b>

V průběhu roku 2023 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.

### (a) Úvěrové riziko

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

Fond je vystavena riziku plynoucímu z kreditního rizika emitentů cenných papírů pořizovaných do portfolia Fondu.

## 17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

Společnost řídí úvěrové riziko Fondu zejména omezením expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce a výběrem depozitáře apod. Kontrolu dodržování limitů provádí oddělení Risk Managementu. Fond investuje pouze do finančních aktiv (CP), pro které existuje buď rating od externích ratingových agentur, nebo které prošly interním kreditním ratingovým procesem a mají tedy interní kreditní rating. V případech, kdy je dostupný externí rating, pohybuje se rozmezí od AAA do CC.

### Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

#### 31. prosince 2024

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	2 111	0	2 111
Ostatní aktiva	10 692	0	10 692
<b>Celkem</b>	<b>12 803</b>	<b>0</b>	<b>12 803</b>

#### 31. prosince 2023

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	5 229	0	5 229
Ostatní aktiva	822	0	822
<b>Celkem</b>	<b>6 051</b>	<b>0</b>	<b>6 051</b>

### Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

31. prosince 2024	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	2 111	0	2 111	0	0
31. prosince 2023	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	5 229	0	5 229	0	0

### Očekávané úvěrové ztráty (ECL)

Pro vyčíslení rizika selhání protistrany a posouzení případného znehodnocení používá Fond buď externích ratingů zavedených ratingových agentur (pokud jsou k dispozici), případně je stanoven interní rating společnosti pro neobchodované dluhové CP/protistrany, resp. dlužníky bez ratingu, přičemž zařazuje nástroje do 3 stupňů úvěrového znehodnocení.

K datu pořízení je aktivum (pokud není znehodnocené) zařazené do prvního stupně. Pokud od data pořízení dojde k významnému zvýšení kreditního rizika, dochází k přesunu do druhého stupně, do třetího stupně je pak zařazeno aktivum znehodnocené.

## 17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

### (a) Úvěrové riziko (pokračování)

#### Vyčíslení ECL

IFRS 9 požaduje pro dluhové finanční nástroje oceněné AC nebo FVOCI tvorbu opravných položek (dále též znehodnocení, nebo impairment) na základě výpočtu očekávaných úvěrových ztrát.

Výše impairmentu zohledňuje očekávané úvěrové ztráty z finančního aktiva (nezkreslenou a pravděpodobnostně váženou částku) se zohledněním časové hodnoty peněz a veškeré přiměřené a doložitelné informace dostupné k datu vykazání včetně zohlednění dostupných prospektivních informací.

Při pořízení a pokud nedojde od pořízení do data vykazání k významnému zvýšení kreditního rizika, Fond používá pro tyto finanční nástroje 12-ti měsíční ECL pro vyčíslení impairmentu. V případě znehodnocených aktiv, případně při významném zvýšení kreditního rizika bude Fond počítat k datu účetní závěrky, resp. k datu ocenění očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání.

Fond začleňuje informace o vyhlídkách do budoucna jednak při posuzování, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od prvotního zaúčtování významně zvýšilo, tak při stanovení očekávaných úvěrových ztrát.

Klíčovými vstupy pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát (ECL) je časová struktura následujících proměnných/parametrů:

- pravděpodobnost selhání (Probability of default / PD);
- ztráta v selhání (Loss given by default / LGD);
- expozice v okamžiku selhání (Exposure at default / EAD).

V případě cenných papírů je pro PD a LGD použito statistických modelů na základě ratingu protistrany (historická data společnosti Moody's – Annual Default study), v případě zvýšení kreditního rizika může být výše očekávané celoživotní ztráty stanovena i individuálně posouzením očekávaných peněžních toků.

U některých transakcí - typicky Termínované vklady, Maržové účty a Reverzní repo obchody, které jsou ve Společnosti téměř výlučně prováděny u tuzemských bank (s investičním ratingem), se splatností zpravidla do 1 roku, považuje Společnost riziko protistrany obvykle za minimální (v případě Reverzního repa je navíc expozice plně zajištěna CP). Při signifikantním zhoršení ratingu protistrany Společnost situaci posuzuje individuálně a případný impairment by vyčíslila dle výše uvedených pravidel.

Pro pohledávky z obchodního styku – typicky pohledávky provozní, pohledávky vůči nájemníkům, uplatňuje Fond zjednodušený přístup pro výpočet očekávaných ztrát (viz IFRS 9, odst. 5.5.15) a uplatňuje tak pro výpočet ECL metodu celoživotních očekávaných ztrát pomocí matice opravných položek. Posouzení a zaúčtování probíhá na roční bázi. Hodnoty PD nejsou stanoveny na základě historických dat (pro danou historii analyzovaných dat neneviduje společnost zpravidla žádné pohledávky po splatnosti, na kterých by byla zaznamenána ztráta), ale expertním odhadem. Protože se jedná o krátkodobé pohledávky, časová hodnota peněz není ve výpočtu zohledněna.

## 17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

### (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 omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn.

#### 31. prosince 2024

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	2 111	2 111
Ostatní aktiva	0	0	10 692	10 692
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 803</b>	<b>12 803</b>

#### 31. prosince 2023

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	5 229	5 229
Ostatní aktiva	0	0	822	822
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 051</b>	<b>6 051</b>

### (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.

**17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**  
**(c) Úrokové riziko (pokračování)**

**31. prosince 2024**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	2 111	0	0	0	0	2 111
Ostatní aktiva	10 692	0	0	0	0	10 692
<b>Celkem aktiva</b>	<b>12 803</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 803</b>
Ostatní pasiva	9 683	0	0	0	0	9 683
Vlastní kapitál	0	0	0	0	3 120	3 120
<b>Celkem pasiva</b>	<b>9 683</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 120</b>	<b>12 803</b>
<b>Gap</b>	<b>3 120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 120</b>	<b>0</b>

**31. prosince 2023**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	5 229	0	0	0	0	5 229
Ostatní aktiva	822	0	0	0	0	822
<b>Celkem aktiva</b>	<b>6 051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 051</b>
Ostatní pasiva	2 776	0	0	0	0	2 776
Vlastní kapitál	0	0	0	0	3 275	3 275
<b>Celkem pasiva</b>	<b>2 776</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 275</b>	<b>6 051</b>
<b>Gap</b>	<b>3 275</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 275</b>	<b>0</b>

## 17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

### (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 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	2 111	0	0	0	0	2 111
Ostatní aktiva	10 692	0	0	0	0	10 692
<b>Celkem aktiva</b>	<b>12 803</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 803</b>
Ostatní pasiva	9 683	0	0	0	0	9 683
Vlastní kapitál	0	0	0	0	3 120	3 120
<b>Celkem pasiva</b>	<b>9 683</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 120</b>	<b>6 051</b>
<b>Gap</b>	<b>3 120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 120</b>	<b>0</b>

#### 31. prosince 2023

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	5 229	0	0	0	0	5 229
Ostatní aktiva	822	0	0	0	0	822
<b>Celkem aktiva</b>	<b>6 051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 051</b>
Ostatní pasiva	2 776	0	0	0	0	2 776
Vlastní kapitál	0	0	0	0	3 275	3 275
<b>Celkem pasiva</b>	<b>2 776</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 275</b>	<b>6 051</b>
<b>Gap</b>	<b>3 275</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 275</b>	<b>0</b>

## 17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

### (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 2024.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

*Datum sestavení 30. dubna 2025*



Conseq Funds investiční společnost, a.s.  
Individuální statutární orgán Fondu  
Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.  
Zastoupený Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

PODFONDU SPOLEČNOSTI

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

## SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

ZA OBDOBÍ 1. LEDNA 2024 DO 31. PROSINCE 2024

### OBSAH

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

## I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852, za rozhodné období 1.1.2024 až 31.12.2024

### A. ÚDAJE O PODFONDU

#### Název podfondu

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

#### ISIN

Třída I1 CZ0008045127

Třída P CZ0008045119

#### Sídlo

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

#### Další údaje

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

### B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

#### Název fondu

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

#### IČO

090 68 546

#### Sídlo

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

#### Podfondy

Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti

## Další údaje

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

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

## Vedoucí osoby fondu

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

## C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

### Název společnosti

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

### IČO

248 37 202

### Sídlo

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05

### Uzavřené smlouvy

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

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

## D. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

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

Portfolio manažerem Podfondu byla po celé rozhodné období Investiční společnost.

## Stručný popis zkušeností a znalostí

Investiční společnost se zabývá obhospodařováním investičních fondů od roku 2011.

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

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

### **Mgr. Vladan Kubovec**

Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně a oboru oceňování majetku na Bankovním institutu, vysoká škola, a.s. působil jako vedoucí oddělení oceňování nemovitostí a poradenství ve společnosti Real Treuhand Reality a.s. V roce 2011 nastoupil do společnosti QI investiční společnost, a.s., kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv. Od června 2012 do června 2017 v této společnosti působil jako člen představenstva.

Finanční aktiva Fondu spravují portfolio manažeré Investiční společnosti:

### **Ing. Jan Vedral**

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

### **Ing. Jan Schiller**

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

## E. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

Ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

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

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

Výkonnost k 31. 12. 2024	Výkonnost
1 měsíc	2,92 %
3 měsíce	3,08 %
6 měsíců	3,53 %
1 rok	6,28 %
Od založení fondu	9,88 %

V roce 2024 se Podfondu Prémiové nemovitosti dařilo, zakončil jej s celoroční výkonností 6,3 % a vlastním kapitálem blížícím se 1,6 mld. Kč, což představuje roční nárůst o 600 mil. Kč. Průměrný roční výnos od založení dosáhl k poslednímu prosinci 8,6 % a průměrnou inflaci v České republice za celé období překonává o více než 1 procentní bod. Podle žebříčku nemovitostních fondů se zařadil mezi 3 nejlépe vykonnější retailové nemovitostní fondy v České republice.

V prosinci 2024 se fondu podařilo uzavřít jeho doposud největší transakci v celkové hodnotě téměř 800 mil. Kč, když do svého majetku pořídil obchodní podíl v retailovém parku OC Oáza Kladno. Očekávané výnosy fondu z nájmu po indexaci objemově pro rok 2025 přesahují 140 mil. Kč a to včetně prosincové akvizice. Portfolio fondu je nyní pevně rozkročeno mezi čtyři nemovitostní segmenty: retail 33 %, komerční nemovitosti 30 %, logistiku-výrobu 17 % a rezidenční nemovitosti 20 %.

Na konci roku 2024 jsme dokončili rekonstrukci prémiové Residence Norská v Praze na pomezí Vršovic a Vinohrad a dům aktuálně čeká na kolaudaci a následné převzetí více než poloviny bytových jednotek novými majiteli. Průměrné prodejní ceny převyšující 200 tis. Kč/m<sup>2</sup> potvrdily prémiový charakter památkově chráněného secesního domu s unikátní věží s výhledem do klidného městského parku, postaveného ve stylu ve stylu Art Nouveau.

Ekonomické a finanční prostředí pro nemovitostní sektor se v letech 2024 a 2025 postupně zlepšuje, zejména s ohledem na postupně klesající úrokové sazby, inflaci blížící se 2 % cíleným ČNB a očekávaným oživením v nemovitostním sektoru. Také v r. 2025 bude Podfond usilovat o novou zajímavou nemovitostní akvizici v retailovém nebo komerčním sektoru.

## **F. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU**

**v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával**

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

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

**I. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU**

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

**J. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU,**  
jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

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

**K. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ**

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

**L. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMÉNÍ PODFONDU ZA CENU,**  
která je vyšší než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků

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

**M. VÝVOJ AKTIV PODFONDU**

Aktiva fondu v rozhodném období vzrostla na 1 609 759 tis. Kč.

## N. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2024, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	Datum pořízení	Podíl na hodnotě majetku Fondu	Pořizovací cena (v tis. Kč)	Reálná hodnota k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):
<b>Ostatní aktiva:</b>				
Poskytnutý REPO úvěr		7,45%	120 000	120 000
Poskytnuté úvěry nebankovními subjektům		46,40%	609 793	746 942
<b>Majetkové účasti:</b>				
Účast s rozhodujícím vlivem – Vršovické Residence s.r.o.	2022	5,07%	54 366	81 683
Účast s rozhodujícím vlivem – RSBC Platinum	2022	7,66%	96 576	123 316
Účast s rozhodujícím vlivem – Reda Real Estate s.r.o.	2021	14,93%	162 711	240 220
Účast s rozhodujícím vlivem – RSBC Oáza s.r.o.	2024	18,07%	284 020	290 873

## O. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky za bankami	7,87 %	11,78 %	6,04 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	45,73 %	45,61 %	45,91 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	46,40 %	42,61 %	48,05 %

## P. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM,

které obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z FX derivátů	-261 769 290,19	-1 806 709,95

**Q. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,**  
které jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2024 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2024 bylo vydáno 458 305 733 ks investičních akcií a odkoupeno 63 077 806 ks investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu 1 087 100 451 ks investičních akcií Podfondu.

**R. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII**

K 31. prosinci 2024 připadal na jednu investiční akcii Podfondu třídy I fondový kapitál ve výši 1,4579 Kč a na investiční akcii třídy P fondový kapitál ve výši 999,3634 Kč.

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

Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč) /PL
31.12. 2024	1 584 853 765,38 I	1,4579 třída I
	9 993 634,26 P	999,3634 třída P
31.12. 2023	949 050 911,76 I	1,3717 třída I
	4 375 890,99 P	437,5891 třída P
31.12. 2022	822 896 686,29	1,2763 třída I
31.12. 2021	570 981 041,29	1,1746 třída I

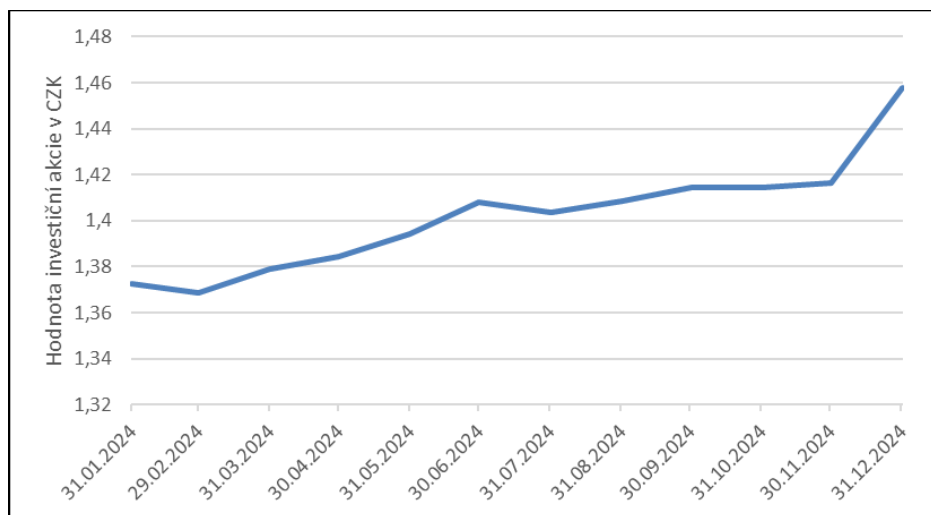
**T. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII**

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

## U. VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uvede se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě

### Třída I1



## V. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

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

Podfond nesleduje žádný index.

## W. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU

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

Za období 1. ledna– 31. prosince 2024 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 17 485 tis. Kč.

Za období 1. ledna– 31. prosince 2024 činily náklady na výkon funkce depozitáře 2 053 tis. Kč.

Za období 1. ledna– 31. prosince 2024 činily náklady na služby auditora 194 tis. Kč.

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

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

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2024 činily 154 693 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 19 779 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 2024 byl třicet.

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

které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Podfondu činily v roce 2024 celkem 121 695 tis. Kč, z toho 11 392 tis. Kč činila pohyblivá složka.

## Z. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

### Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

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

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

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

Fond uzavírá buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 157 808 219,18 Kč za rok 2024 (za rok 2023: 41 692 307,69 Kč), které tvoří 9,89% objemu aktiv Fondu k 31.12.2024.

Fond uzavírá sell-buy operace a to v průměrné hrubé výši 55 500 000 Kč za rok 2024 (za rok 2023: 0 Kč), které tvoří 3,48% objemu aktiv Fondu k 31.12.2024.

### Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

### Deset nejvýznamnějších smluvních stran

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká Spořitelna, a.s. K 31. prosinci 2024 byl nevypořádan pouze obchod s protistranou a to s Českou spořitelnou, a.s. v objemu 120 000 000 Kč.

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

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

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

v členění podle měny kolaterálu;

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

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

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

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

### Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

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

Kolaterál není opětovně použit.

### Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

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

## Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

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

Kolaterál je uschován k 31.12.2024 ve výši 118 775 596,27 Kč.

## Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

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

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

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	10 344640,02	100%	35 811,11	x

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z sell-buy operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na sell-buy operace
Česká Spořitelna, a.s.	0	100%	13 494,45	x

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

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

### Rizika související s deriváty

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

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

## Kvantitativní omezení

### **zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu**

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

## Kvantitativní omezení

### **zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu**

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

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

## Metody

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

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

monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Podfondu,

monitorování vývoje volatility výkonnosti Podfondu vyjádřené směrodatnou odchylkou vypočtenou z 36 měsíčních výkonností investičních akcií Podfondu v ročním vyjádření,

monitorování událostí operačního rizika.

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

## BB. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

### Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2024 Aktiva v celkové výši 1 609 759 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 126 582 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 746 942 tis. Kč a účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 736 093 tis. Kč.

### Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2024 ve výši 1 tis. Kč jsou tvořena čistými aktivy připadajícími na držitele PL ve výši 1 594 847 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 14 912 tis. Kč.

### Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření Podfondu je k 31. prosinci 2024 ve výši 84 584 tis. Kč.

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

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

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

**Vršovické residence, s.r.o.**

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

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

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

Budova je svým účelem určena pro bydlení jako činžovní bytový dům, s doplňkovými komerčními prostory. Jedná se o secesní rohový řadový činžovní bytový dům se sedmi nadzemními podlažními a jedním podlažím podzemním, jehož stavba byla dokončena v r. 1910. V 1. až 6. NP se nacházejí byty dispozice 1+kk až 3+1, většinou do 100 m<sup>2</sup> užitné plochy. V 7. NP je provedena vestavba, ve které se nachází tři mezonetové byty. Celkem je v objektu 32 bytů.

Pořízení nemovitostní společnosti bylo realizováno za účelem rekonstrukce bytového domu, renovace bytů a společných nebytových prostor, s následným prodejem po jednotlivých bytových jednotkách novým majitelům. Žádost o stavební povolení byla podána v září 2021, v lednu 2022 zahájil příslušný městský úřad oznámením do dat. schránky stavební řízení. Projekt rekonstrukce získal v červnu 2022 stavební povolení, které nabylo právní moci v červenci 2022. Získání stavebního povolení bylo impulzem pro Výbor odborníků Fondu k mimořádnému přecenění nemovitosti ke dni 31.7.2022.

K datu ocenění probíhá rekonstrukce objektu.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována reziduální metodou.

K 31.12.2024 byl zpracován posudek panem Alešem Kadlečkem ze dne 30.1. 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K 31.12.2024 zpracoval posudek pan Martin Poddaný dne 2.2. 2025.

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

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

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

## REDA Real Estate, s.r.o

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

Součástí areálu je jeden provozně-kompaktní objekt se skladovými, výrobními a administrativními prostory s celkovou užitnou plochou téměř 17 tis. m<sup>2</sup>. Skladba nájemních ploch – sklady: 9.580 m<sup>2</sup>, výroba: 2.934 m<sup>2</sup>, kancelář a zázemí: 4.257 m<sup>2</sup>, kantýna 82 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

K 31.12.2024 byl zpracován posudek panem Alešem Kadlečkem ze dne 30.1. 2025.

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

## RSBC Platinum, s.r.o.

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

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

Budova Platinum má šest nadzemních podlaží sestávajících z 8 107 m<sup>2</sup> kancelářské plochy, 810 m<sup>2</sup> obchodní plochy, 245 m<sup>2</sup> skladovacích prostor a 179 m<sup>2</sup> teras. K dispozici je celkem 165 parkovacích míst z nichž 58 je zastřešených, 65 z nich se nabízí pro veřejnost.

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

Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí v r. 2021 a 2022.

K 31.12.2024 byl zpracován posudek panem Martinem Vyšným ze dne 31.1.2025.

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

## RSBC Oáza s.r.o.

Nemovitostní společnost RSBC Oáza s.r.o., IČO: 22280138, se sídlem: Vyskočilova 1410/1, Michle, 140 00 Praha 4 nabyl fond dne 20.12. 2024 a vlastní 70% podíl ve společnosti CPDP Shopping Mall Kladno a.s., která vlastní nemovitost na adrese Arménská 3277, 272 01 Kladno Kročehlavy a s ní související pozemky.

Jedná se o obchodní centrum, jehož stavba byla dokončena v roce 2007 a v letech 2018, 2019 a 2023 byla rekonstruována podle moderních technických standardů. Oáza Kladno má jedno přízemí s obchodními prostory, přičemž přístavba určená pro kanceláře správy nemovitostí se nachází nad obchodními jednotkami. Budova má nepravidelný tvar.

Budova Oáza Kladno má přibližné rozměry 290 m x 80 m a je rozdělena na 3 části: část A - supermarket, část B - nákupní galerie a část C – retail park (původní označení dle kolaudace). Zastavěná plocha je 21,360 m<sup>2</sup>. Jedná se převážně o jednopodlažní objekt, pouze část půdorysu ve východní části obchodního centra má 2 nadzemní podlaží. V 2. NP se nachází kanceláře pro správu budovy. Celková užitná plocha objektu je 21,080,45 m<sup>2</sup>.

Nemovitost byla pronajata 42 nájemcům obchodních prostor, dalších téměř 50 nájemců si pronajímá ostatní venkovní i vnitřní prostory. Jedná se například o bankomaty a další automaty, reklamní plochy, LDS, stanice pohonných hmot a CNG, dobíjecí stanice a další.

K 31.12.2024 byl zpracován posudek panem Alešem Kadlečkem ze dne 30.1.2025.

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

## B. VÝBOR ODBORNÍKŮ PODFONDU

Výbor má k 31.12.2024 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem výboru může být pouze člověk, který je nezávislý (§ 271 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech), důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

### Členové výboru odborníků:

Martin Poddaný	od 1. 10. 2023
Aleš Kadlečík	od 1. 12. 2023
Martin Vyšný	od 1. 4. 2024

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

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

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

Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

## **E. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII**

Podfond nemá záměr změnit investiční strategii.

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

V rozhodném účetním období nedošlo k překročení investičních limitů.

## III. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

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

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

### B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

Podfond roce 2024 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2024 je investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií, tj. zejména investováním do nemovitostí a účastní v nemovitostních společnostech a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfonde, růst objemu jeho majetku a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Podfonde.

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

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

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

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

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

## **D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

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

## **E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ**

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

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

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

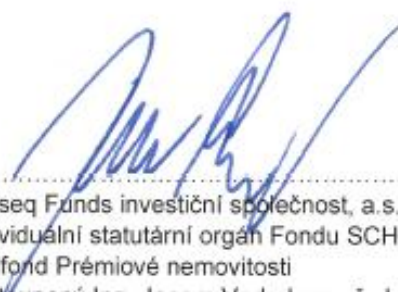
## **G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRAŇIČÍ**

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

## Čestné prohlášení

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

**Datum sestavení** 30. dubna 2025



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

## Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti, (dále také „Podfond“) fondu Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s., se sídlem se sídlem Příběnická 972/16, Žižkov, 130 00 Praha 3 identifikační číslo 090 68 546 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2024, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

#### **Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá jeho dozorčí orgán.

#### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

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

V Praze dne 30.4.2025

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

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

**Účetní závěrka  
k 31. prosinci 2024**

**SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti**

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

**ROZVAHA  
K 31. PROSINCI 2024**

<b>Aktiva</b>			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
<b>3.Pohledávky za bankami</b>	4	<b>126 582</b>	<b>112 587</b>
v tom: a) splatné na požádání		3 982	2 551
b) ostatní pohledávky		122 600	110 036
<b>4.Pohledávky za nebank. subjekty</b>	5	<b>746 942</b>	<b>407 240</b>
v tom: a) ostatní pohledávky		746 942	407 240
<b>8.Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	6	<b>736 093</b>	<b>435 950</b>
v tom: b) v ostatních subjektech		435 950	435 950
<b>9.Ostatní aktiva</b>	7	<b>142</b>	<b>0</b>
v tom: c) zúčtování se státním rozpočtem		142	0
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 609 759</b>	<b>955 777</b>

<b>Pasiva</b>			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
<b>4.Ostatní pasiva</b>	8	<b>14 912</b>	<b>1 594</b>
V tom: a) deriváty		1 807	1 226
d) ostatní pasiva		13 105	368
<b>6.Rezerva na daň</b>	9	<b>0</b>	<b>756</b>
<b>16.Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných investičních akcií</b>	10	<b>1 594 847</b>	<b>953 427</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>1 609 759</b>	<b>955 777</b>

**SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti**

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY  
K 31. PROSINCI 2024**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Poskytnuté přísliby a záruky		65 207	68 207
Pohledávky z pevných termínových operací	11	259 963	301 116
Hodnoty předané k obhospodařování	12	1 594 847	953 427
<b>Podrozvahová aktiva celkem</b>		<b>1 854 810</b>	<b>1 254 543</b>

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Závazky z pevných termínových operací	11	261 769	302 342
Přijaté kolaterály	11	118 776	107 631
<b>Podrozvahová pasiva celkem</b>		<b>380 545</b>	<b>409 973</b>

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2024 DO 31. PROSINCE 2024**

tis. Kč	Poznámka	2024	2023
<b>1. Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	13	<b>46 906</b>	<b>31 744</b>
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		0	0
<b>2. Náklady na úroky</b>	14	<b>-13</b>	<b>0</b>
<b>5. Náklady na poplatky a provize</b>	15	<b>-79</b>	<b>-47</b>
<b>6. Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	16	<b>61 452</b>	<b>37 700</b>
z toho: realizované		-3 437	-2 825
: nerealizované		64 890	40 525
<b>9. Správní náklady</b>	17	<b>-20 079</b>	<b>-912</b>
b) ostatní správní náklady		-20 079	-912
<b>19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním a před změnou čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií</b>	18	<b>88 187</b>	<b>68 485</b>
<b>23. Daň z příjmů</b>	18	<b>-3 603</b>	<b>-1 337</b>
<b>24. Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění</b>		<b>84 584</b>	<b>67 148</b>

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

---

## 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

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

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

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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

Fond zahájil vydávání investičních akcií Podfondu dne 15. června 2020 s přidělenými kódy ISIN CZ0008045127 pro třídu I1 a ISIN CZ0008045119 pro třídu P. Ke dni 31. prosince 2024 Fond eviduje 1 087 100 451 ks (2023: 691 872 524 ks) vydaných investičních akcií třídy I1 Fondu a 10 000 ks (2023: 10 000 ks) vydaných investičních akcií třídy P Fondu.

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

Společnost je **statutárním orgánem**.

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

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

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY**

### **(a) Základní zásady vedení účetnictví**

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

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou Ministerstva financí č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanoví, že účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

### **(b) Okamžik uskutečnění účetního případu**

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

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

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

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)**

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

### **(c) Výnosové a nákladové úroky**

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

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

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

### **(d) Výnosové poplatky a provize**

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

### **(e) Finanční nástroje**

Podfond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků, IFRS 7 v oblasti zveřejňování informací o finančních nástrojích a dále zohledňuje požadavky v IFRS 13, IFRS 16 a IAS 32.

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

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

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### (e) Finanční nástroje (pokračování)

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

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

#### ***Finanční aktiva v naběhlé hodnotě***

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

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, 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.

#### ***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 rozdílu z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeúčtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

### **3 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

#### **(e) Finanční nástroje (pokračování)**

##### ***Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty***

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

##### ***Vyhodnocení obchodního modelu***

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

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv 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 prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **(e) Finanční nástroje (pokračování)**

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

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

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

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

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

#### ***Prvotní zaúčtování***

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

#### ***Oceňování***

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

#### ***Zisky a ztráty z následného přecenění***

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

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

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

**2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)****(e) Finanční nástroje (pokračování)*****Kompenzace***

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

***i. Peníze a peněžní ekvivalenty***

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

***ii. Investice do majetkových účastí***

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

***iii. Smlouvy o financování cenných papírů***

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

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

***iv. Finanční deriváty***

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

**2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)****(e) Finanční nástroje (pokračování)**

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

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

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

**vi. Emitované investiční akcie vydávané fondem na účet podfondu**

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

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

**vii. Pohledávky**

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

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **(e) Finanční nástroje (pokračování)**

#### **viii. Finanční závazky**

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

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

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

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

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

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

#### **viii. Finanční závazky (pokračování)**

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

### **(f) Tvorba rezerv**

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

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

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

### **(g) Přepočet cizí měny**

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Podfondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

### **(h) Daň z příjmů a odložená daň**

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

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

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

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Ostatní aktiva.

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

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

### **(i) Daň z přidané hodnoty**

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

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

### **(j) Spřízněné strany**

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

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

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

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

### **(k) Položky z jiného účetního období**

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

### **(l) Změny účetních metod pro běžné účetní období**

Podfond v roce 2024 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

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

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

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

#### Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11.díl)

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

- zajišťovací účetnictví u prvouživatele (IFRS 1),
- zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),
- zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
- zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
- odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
- transakční cena (IFRS 9),
- určení "faktického zmocněnce" (IFRS 10),
- metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

#### Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které již byly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2025 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

##### **i. Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost**

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

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

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

##### **i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů**

Novelizace IFRS 9 objasňuje datum prvního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků a umožňuje účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria. Novelizace dále poskytuje pokyny pro hodnocení charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv, které obsahují environmentální, sociální či správní (ESG) prvky nebo jiné podobné podmíněné prvky. Novelizace dále objasňuje zacházení s bezregresními aktivy a smluvně vázanými nástroji.

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

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

Novelizace IFRS 7 řeší zveřejňování

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI),
- smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků

#### **ii. IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce**

IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty\*,
- zveřejňování informací o měřících výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, aj.) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací na základě identifikovaných „rolí“

\* Standard IFRS 18 vyžaduje, aby účetní jednotka klasifikovala všechny výnosy a náklady ve svém výkazu zisků a ztráty do jedné z pěti kategorií: provozní, investiční, z financování, daň z příjmů a ukončované činnosti. Tyto požadavky jsou doplněny požadavky na prezentaci mezisoučtů a součtů do kategorie „provozní zisk nebo ztráta“, „zisk nebo ztráta před financováním a daní z příjmů“ a „zisk nebo ztráta“.

#### **iii. IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování**

IFRS 19 umožňuje dceřiným společnostem bez veřejné odpovědnosti používat snížené požadavky na zveřejňování informací, pokud jejich mateřská společnost (ultimátní či přímá nebo nepřímá) sestavuje veřejně dostupnou konsolidovanou účetní závěrku v souladu s účetními standardy IFRS. Tyto dceřiné společnosti musí i nadále uplatňovat požadavky na prvotní zachycení, oceňování a vykazování v jiných účetních standardech IFRS. Pokud není stanoveno jinak, tyto účetní jednotky, které se rozhodnou implementovat standard IFRS 19, nebudou muset uplatňovat požadavky na zveřejnění v jiných účetních standardech IFRS.

#### **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 vykazání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

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

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

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **(p) Následné události**

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

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

### 3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHAHY

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

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

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

#### **i. Posouzení obchodních modelů**

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

#### **ii. Posouzení klasifikace emitovaných investičních akcií**

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

#### **iii. Reálná hodnota finančních nástrojů**

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 26.

### 4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Běžné účty u bank	3 982	2 551
Poskytnutý úvěr buy sell operace	120 000	110 036
Maržový účet	2 600	0
<b>Celkem</b>	<b>126 582</b>	<b>112 587</b>

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

## Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

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

Poskytnuté REPO úvěry jsou zajištěny přijatými kolaterály (cennými papíry) ve výši 118 776 tis. Kč (2023: 107 631 tis. Kč).

## 5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	746 942	407 240
<b>Celkem</b>	<b>746 942</b>	<b>407 240</b>

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

Poskytnuté úvěry jsou zajištěny zástavními právy k pohledávkám z BÚ v celkové hodnotě 746 942 tis. Kč (2023: 407 240 tis. Kč).

Reálná hodnota poskytnutých úvěrů činí 746 942 tis. Kč (2023: 407 240 tis. Kč).

## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond k 31. prosinci 2024 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč								
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota	
<b>K 31. prosinci 2024</b>								
Vršovické residence s.r.o.*	Praha 10	Pronájem nemovitostí	100	-25 183	100%	100%	81 684	
Reda Real Estate s.r.o.*	Brno	Pronájem nemovitostí	883	33 717	100%	100%	240 220	
RSBC Platinum s.r.o.*	Praha 4	Pronájem nemovitostí	110	12 066	100%	100%	123 316	
RSBC Oáza s.r.o.*	Praha 4	Pronájem nemovitostí	20	283 187	100%	100%	290 873	
<b>Celkem</b>			<b>1 113</b>	<b>303 787</b>			<b>736 093</b>	

\* Společnost je auditovaná.

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

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

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

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
<b>K 31. prosinci 2023</b>							
Vršovické residence s.r.o.*	Praha 10	Pronájem nemovitostí	100	-5 062	100%	100%	103 020
Reda Real Estate s.r.o.*	Brno	Pronájem nemovitostí	883	29 206	100%	100%	212 620
RSBC Platinum s.r.o.*	Praha 4	Pronájem nemovitostí	110	23 916	100%	100%	120 310
<b>Celkem</b>			<b>1 093</b>	<b>48 060</b>			<b>435 950</b>

\* Společnost je auditovaná.

### Citlivostní analýza

#### Vršovické Residence s. r. o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti Vršovické Residence s.r.o. k 31.12.2024 byla pro ocenění nemovitostí použita změna prodejních cen jako nepozorovatelný vstup.

#### 2024

Nemovitost **Norská** v majetku společnosti byla k 31.12.2024 oceněna na 455 470 tis. CZK.

Nemovitost **U Hráze** v majetku společnosti byla k 31.12.2024 oceněna na 64 820 tis. CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024 - Norská

Změna parametru	Příznivý dopad o 10 %	Nepříznivý dopad o -10 %
Změna prodejních cen	501 017 000 CZK	409 923 000 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024 – U Hráze

Změna parametru	Příznivý dopad o 10 %	Nepříznivý dopad o 10 %
Změna prodejních cen	71 302 000 CZK	58 338 000 CZK

## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

## Citlivostní analýza

### 2023

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

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

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023 - Norská

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

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023 – U Hráze

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

### Reda Real Estate s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. k 31.12.2024 byla pro ocenění nemovitosti použita kapitalizační míra jako nepozorovatelný vstup.

### 2024

Nemovitost **Reda** v majetku společnosti byla k 31.12.2024 oceněna na 364 175 tis. CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
kapitalizační míra	254 539 000 CZK	227 339 000 CZK

### 2023

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

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

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

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

### Citlivostní analýza (pokračování)

#### RSBC Platinum, a.s.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti RSBC Platinum, a.s. k 31.12.2024 byla pro ocenění nemovitosti použita kapitalizační míra jako nepozorovatelný vstup.

#### 2024

Nemovitost **Platinum** v majetku společnosti byla k 31.12.2024 oceněna na 647 600 525 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
kapitalizační míra	672 761 138 CZK	624 225 745 CZK

#### 2023

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

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

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

#### RSBC Oáza, s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti RSBC Oáza, s.r.o. k 31.12.2024 byla pro ocenění nemovitosti použita kapitalizační míra jako nepozorovatelný vstup.

#### 2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2024 oceněna na 784 000 tis. CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
kapitalizační míra	812 110 000 CZK	757 780 000 CZK

## 7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Záloha na daň z příjmů ponížená o rezervu na daň	142	0
<b>Celkem</b>	<b>142</b>	<b>0</b>

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

## 8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Záporná hodnota derivátů	1 807	1 226
Dodavatelské faktury	0	76
Odložená daň	2 529	0
Dohadné účty pasivní	10 576	292
<b>Celkem</b>	<b>14 912</b>	<b>1 594</b>

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2024 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 196 tis. Kč (2023: 196 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 10 117 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 223 tis. Kč (2023: 363 tis. Kč) a dohad na ostatní náklady ve výši 40 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč).

## 9 REZERVA NA DAŇ

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Rezerva na daň z příjmu	0	756
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>756</b>

Podfond k 31. prosinci 2024 vytvořil rezervu na daň ve výši 1 075 tis. Kč, která byla zúčtována se zálohami zaplacenými v průběhu roku 2024 ve výši 1 217 tis. Kč. Výše zaplacených záloh převýšila vytvořenou rezervu na daň v pasivech a je tak vykázána v ostatních aktivech v položce „Zúčtování se státním rozpočtem“.

Podfond k 31. prosinci 2023 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 1 337 tis. Kč, která se skládá z odhadu předpokládané daňové povinnosti Podfondu za rok 2023 a zaplacených záloh na daň ve výši 581 tis. Kč.

## 10 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA INVESTIČNÍ AKCIE

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Čistá aktiva připadající na investiční akcie (tis. Kč)	1 594 847	953 427
Čistá aktiva třída I (v tis. Kč)	1 584 854	949 051
Čistá aktiva třída P (v tis. Kč)	9 993	4 376
Počet vydaných investičních akcií třída I (kusy)	1 087 100 451	691 872 524
Počet vydaných investičních akcií třída P (kusy)	10 000	10 000
Fondový kapitál na 1 investiční akcii třídy I (Kč)	1,4579	1,3717
Fondový kapitál na 1 investiční akcii třídy P (Kč)	999,3634	437,5891

Podfond k 31. 12. 2024 vydal investiční akcie třídy (I) i investiční akcie třídy (P).

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

## 10 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA INVESTIČNÍ AKCIE (POKRAČOVÁNÍ)

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

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

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií
Zůstatek k 1. lednu 2024	<b>691 872 524</b>
Prodané Investiční akcie	458 305 733
Odkoupené Investiční akcie	-63 077 806
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>1 187 100 451</b>

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

### Rozdělení zisku

Čistý zisk za rok 2024 ve výši 84 584 tis. Kč bude navržen k převodu do čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií.

Čistý zisk za rok 2023 ve výši 67 148 tis. Kč byl převeden do čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií .

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

## 10 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA INVESTIČNÍ AKCIE (POKRAČOVÁNÍ)

**Přehled o změnách čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za rok končící 31.12.2023**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
<b>Zůstatek k 1. lednu 2024</b>	<b>953 427</b>
Rozdělení výsledku hospodaření	0
Prodeje podílových listů	644 926
Odkupy podílových listů	-88 090
Změna čistých aktiv za účetní období	84 584
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>1 594 847</b>

**Přehled o změnách čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za rok končící 31.12.2023**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
<b>Zůstatek k 1. lednu 2023</b>	<b>822 897</b>
Rozdělení výsledku hospodaření	0
Prodeje podílových listů	159 955
Odkupy podílových listů	-96 573
Změna čistých aktiv za účetní období	67 148
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>953 427</b>

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

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

	31. prosince 2024			31. prosince 2023		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
<b>Nástroje k obchodování</b>						
<b>Termínové měnové operace</b>	259 962	-261 769	-1 807	301 116	-302 342	-1 226
<b>Přijaté kolaterály</b>	0	-120 000	-118 776	0	-110 000	-107 631

Přijaté zástavy a zajištění ve výši 118 776 tis. Kč (2023: 107 631 tis. Kč) představují cenné papíry přijaté k zajištění v rámci reverzních repo operací.

Podfond používá při obchodování s cennými papíry měnové a úrokové swapy a forwardy. K 31. prosinci 2024 i k 31. prosinci 2023 vykazuje Podfond s datem vypořádání obchodů v následujících letech. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávky a závazky související s těmito obchody. Fond drží maržový účet, který slouží k úhradě ztrát z derivátových operací.

## 12 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 1 594 847 tis. Kč k 31. prosinci 2024 (2023: 953 427 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 19.

## 13 VÝNOSY Z ÚROKŮ

tis. Kč	2024	2023
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	36 128	28 279
Úroky z Repa	10 309	3 472
Úroky z termínových vkladů	453	0
Úroky Margin call	16	0
<b>Celkem</b>	<b>46 906</b>	<b>31 751</b>

## 14 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2024	2023
Úroky Repo	13	7
<b>Celkem</b>	<b>13</b>	<b>7</b>

## 15 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2024	2023
Bankovní poplatky	17	14
Poplatek za správu CP	62	33
<b>Celkem</b>	<b>79</b>	<b>47</b>

**SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti**

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

**16 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	2024	2023
Měnové operace a kurzové rozdíly	1	-155
Forwardové operace	-5 244	-3 895
Zisk z přecenění obchodních podílů a majetkových účastí	16 123	41 750
Zisky z přecenění poskytnutých úvěrů	50 573	0
Ostatní finanční výnosy	0	0
<b>Celkem</b>	<b>61 453</b>	<b>37 700</b>

**17 SPRÁVNÍ NÁKLADY**

tis. Kč	2024	2023
Daně a ostatní poplatky	2	2
Náklady na obhospodařování Podfondu	17 485	25
Náklady na služby Depozitáře	2 053	363
Náklady na odměnu auditorské společnosti	194	167
Ostatní správní náklady	345	357
<b>Celkem</b>	<b>20 079</b>	<b>912</b>

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

tis. Kč	2024	2023
Daň splatná za účetní období	1 075	1 337
Odložená daň	2 528	0
<b>Celkem</b>	<b>3 603</b>	<b>1 337</b>

**(b) Daň splatná za běžné období**

tis. Kč	2024	2023
Zisk před zdaněním	88 187	68 485
Dopady změn účetních metod	0	0
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné náklady	0	0
Nezdanitelné výnosy	-66 696	41 751
Daňový základ	21 491	26 734
<b>Splatná daň z příjmů ve výši 5 %</b>	<b>1 075</b>	<b>1 337</b>

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

## 19 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2024	2023
<b>Pohledávky</b>		
Úvěr poskytnutý Reda Real Estate s.r.o.	46 516	43 513
Úvěr poskytnutý Vršovické residence s.r.o.	179 310	154 355
Úvěr poskytnutý RSBC Platinum	237 905	209 372
Úvěr poskytnutý RSBC Oáza	283 211	0
<b>Závazky</b>		
Dohadné účty pasivní-mng fee Fond	10 117	0
Náklady na ocenění obchodních podílů	40	0

tis. Kč	2024	2023
<b>Výnosy</b>		
Úrokové výnosy	36 128	28 279
<b>Náklady</b>		
Poplatky za obhos. placené společnosti	17 485	25
Náklady na ocenění obchodních podílů	32140	357

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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

V roce 2020 Podfond poskytl úvěr své dceřiné společnosti Nidelva s.r.o. ,až do výše 75 000 tis. Kč. Pohledávka z naběhlého úroku k 31.12.2023 činí 15 347 tis. Kč, výše nesplacené jistiny k 31.12.2023 je 124 000 tis. Kč. Dodatkem č. 2 byla prodloužena splatnost úvěru do r. 2026 a navýšen rámec úvěru na 137 mil. Kč.

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

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

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

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

## 19 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (POKRAČOVÁNÍ)

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

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

V roce 2024 Podfond poskytl úvěr své dceřiné společnosti RSBC Oáza s.r.o.

V roce 2024 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 17 485 tis. Kč, hrazené Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. (2023: 25 tis. Kč).

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

## 20 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

### Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Výnosy z úroků a podobné výnosy	46 906	31 744	0	0	46 906	31 744
Náklady na úroky a podobné náklady	-13	0	0	0	-13	0
Náklady na poplatky a provize	-79	-47	0	0	-79	-47
Zisk nebo ztráta z finančních operací	61 453	37 700	0	0	61 453	37 700
Správní náklady	-20 079	-912	0	0	-20 079	-912

## 21 KOMPENZACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31.12.2024				Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Záporné hodnoty finančních derivátů	-1 807	0	-1807	0	+0	-1 807

K 31.12.2024 fond neměl uzavřen žádný měnový swap.

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

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

K 31.12.2023 fond neměl uzavřen žádný měnový swap.

## 22 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Podfond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Závazky

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	<b>Celkem</b>
<b>K 31. prosinci 2024</b>			
Pohledávky za bankami (povinně do FVTPL)	126 582	0	<b>112 587</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty (Využití FVTPL opce)	746 942	0	<b>407 240</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem (Využití FVTPL Opce)	736 093	0	<b>435 950</b>
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	-1 807	<b>1807</b>
Ostatní pasiva – provozní závazky (povinně do FVTPL)	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 609 617</b>	<b>-1 807</b>	

V období 2024 nedošlo k přesunům finančních nástrojů mezi kategoriemi.

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

V období 2023 nedošlo k přesunům finančních nástrojů mezi kategoriemi.

## 23 PŘEHLED ČISTÝCH VÝNOSU/NÁKLADU Z PŘECENĚNÍ NA REÁLNOU HODNOTU

V tis. Kč	K 31.12.2024			K 31.12.2023		
Kategorie	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
Účasti s rozhodujícím vlivem	16 123			41 750		
Pohledávky z poskytnutých úvěrů	50 573			0		

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

## 24 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Cílem ocenění na reálnou hodnotu je stanovit odhad ceny, za který by se uskutečnila řádná transakce prodeje aktiva nebo převodu závazku mezi účastníky trhu k datu ocenění za obvyklých tržních podmínek.

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

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

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

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

### (a) Peníze a peněžní ekvivalenty

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

## **24 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)**

### **(b) Nástroje peněžního trhu**

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

### **(c) Cenné papíry vydávané investičními fondy**

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

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

### **(d) Deriváty**

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

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

### **(g) Ostatní aktiva a závazky**

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

### **(h) Přijaté půjčky**

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

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

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělné. 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 zjištělná. 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.

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

## 24 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

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

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

K ocenění nemovitostí a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla dvakrát ročně. Ostatní investice jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků s tím, že je periodicky porovnávána použitá EIR s vývojem na trhu.

### Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2024</b>				
<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Pohledávky za bankami	0	126 582	0	<b>126 582</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	746 942	<b>746 942</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	736 093	<b>736 093</b>
Ostatní aktiva	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>126 582</b>	<b>1 483 035</b>	<b>1 609 617</b>
<b>Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Záporná hodnota derivátů	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 807</b>	<b>1 807</b>
Ostatní pasiva	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 807</b>	<b>1 807</b>

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

V průběhu roku 2024 a 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

## Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

### 24 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A závazků (pokračování)

V průběhu roku končícím 31. prosince 2024 nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty..

Při přecenění úvěrů do fondem vlastněných SPV (pohledávky za nebankovními subjekty) na reálnou hodnotu modelem, ve kterém jsou budoucí splátky úvěrů diskontovány bezrizikovou úrokovou sazbou navýšenou o příslušnou kreditní marži, by se v případě snížení či zvýšení nepozorovatelného vstupu (kreditní marže) o 1% hodnota poskytnutých úvěrů zvýšila o 18 421 tis. Kč či snížila o 17 724 tis. Kč.

#### *Pohyby ve finančních nástrojích vykazovaných v reálné hodnotě - Úroveň 3*

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

tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty (úvěry)	Účasti s rozhodujícím vlivem
<b>1. ledna 2024 celkem</b>	<b>407 240</b>	<b>435 950</b>
Nákupy, vznik, pořízení	253 000	284 020
Prodeje, splacení	0	0
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisků a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	36 129	0
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	50 573	16 123
<b>31. prosince 2024 celkem</b>	<b>746 942</b>	<b>736 093</b>

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

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

## 24 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A závazků (pokračování)

### *Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu*

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

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2024</b>						
<b>Aktiva</b>						
Ostatní aktiva a pohledávky	142	142	0	0	142	<b>142</b>
<b>Pasiva</b>						
Rezervy	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Ostatní pasiva a závazky	13 105	13 105	0	0	13 105	<b>13 105</b>

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

V průběhu roku 2024 i 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

## 25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

V rozhodném období Podfond investoval do podílů v nemovitostních společnostech.

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

**25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**

Podíly v nemovitostních společnostech	Pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		2024	2023
<b>Nidelva s.r.o.</b>	2020		
<b>RSBC U Hráze</b>	2021		
<b>Reda Real Estate s.r.o.</b>	2021	14,92%	22,25%
* <b>Vršovické residence s.r.o.</b> – fúze <i>Nidelva a U Hráze</i>	*2022	5,07%	10,78%
<b>RSBC Platinum s.r.o.</b>	2022	7,67%	12,59%
<b>RSBC Oáza Kladno</b>	2024	18,07%	-

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

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

Společnost pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Podfondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, měnové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

**(a) Úvěrové riziko**

Úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vypořádací riziko. Podfond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika zejména u pohledávek za bankami a ostatních dluhových instrumentů v portfoliu Podfondu. Společnost řídí úvěrové riziko Podfondu výběrem aktiv v souladu s investičními omezeními danými statutem Fondu.

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

## 25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

### (a) Úvěrové riziko (pokračování)

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

Za situaci defaultu (selhání) Podfondem je považována situace:

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

### Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

#### 31. prosince 2024

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	126 582	0	0	126 582
Pohl. za nebank. subjekty	746 942	0	0	746 942
Účasti s rozhodujícím vlivem	736 093	0	0	736 093
Ostatní aktiva	142	0	0	142
<b>Celkem</b>	<b>1 609 759</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 609 759</b>

#### 31. prosince 2023

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	112 587	0	0	112 587
Pohl. za nebank. subjekty	407 240	0	0	407 240
Účasti s rozhodujícím vlivem	435 950	0	0	435 950
<b>Celkem</b>	<b>955 777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>955 777</b>

### Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
<b>31. prosince 2024</b>					
Úvěry a pohledávky za bankami	126 582	0	126 582	0	-
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	746 942	0	746 942	746 942	Bianco směnka
Účasti s rozhodujícím vlivem	736 093	0	736 093	0	-

## 25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

### (a) Úvěrové riziko (pokračování)

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

## Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

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

### (b) Měnové riziko

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

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči měnovému riziku

<b>31. prosince 2024</b>				
tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	46	126 536	126 582
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	746 942	746 942
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	736 093	736 093
Ostatní aktiva	0	0	142	142
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>1 609 713</b>	<b>1 609 759</b>
Ostatní pasiva	0	0	14 912	14 912
Čistá aktiva na PL	0	0	1 594 847	1 594 847
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 609 759</b>	<b>1 406 759</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>-46</b>	<b>0</b>

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

## 25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

**31. prosince 2023**

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	45	112 542	112 587
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	407 240	407 240
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	435 950	435 950
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>955 732</b>	<b>955 777</b>
Ostatní pasiva	0	0	1 594	1 594
Rezervy	0	0	756	756
Čistá aktiva na PL	0	0	953 427	953 427
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>955 777</b>	<b>955 777</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>-45</b>	<b>0</b>

### (c) Úrokové riziko

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

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

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

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

**SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti**

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

**25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**

(c) Úrokové riziko (pokračování)

**31. prosince 2024**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	126 582	0	0	0	0	126 582
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	746 942	0	0	746 942
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	736 093	736 093
Ostatní aktiva	0	0	0	0	142	142
<b>Celkem aktiva</b>	<b>126 582</b>	<b>0</b>	<b>746 942</b>	<b>0</b>	<b>736 235</b>	<b>1 609 759</b>
Ostatní pasiva	0	0	0	0	14 912	14 912
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Čistá aktiva	0	0	0	0	1 594 847	1 594 847
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 609 759</b>	<b>1 609 759</b>
<b>Gap</b>	<b>126 582</b>	<b>0</b>	<b>746 942</b>	<b>0</b>	<b>-873 524</b>	<b>0</b>

**31. prosince 2023**

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

## **25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**

### **(d) Riziko likvidity**

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

Společnost řídí riziko likvidity Podfondů aplikací těchto nástrojů:

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

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

**SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti**

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

**25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)****(d) Riziko likvidity****31. prosince 2024**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifik ováno	Celkem
Pohledávky za bankami	126 582	0	0	0	0	126 582
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	746 942	0	0	746 942
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	736 093	736 093
Ostatní aktiva	0	0	0	0	142	142
<b>Celkem aktiva</b>	<b>126 582</b>	<b>0</b>	<b>746 942</b>	<b>0</b>	<b>736 235</b>	<b>1 609 759</b>
Ostatní pasiva	0	0	0	0	14 912	14 912
Čistá aktiva na držitele PL	0	0	0	0	1 594 847	1 594 847
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 609 759</b>	<b>1 609 759</b>
<b>Gap</b>	<b>126 582</b>	<b>0</b>	<b>746 942</b>	<b>0</b>	<b>-873 524</b>	<b>0</b>

**31. prosince 2023**

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

## 25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

### (e) Citlivostní analýza

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

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

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

tis. Kč	31. prosince 2024		31. prosince 2023	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
<b>Externí faktory tržních rizik</b>				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	35,6%/ 14,29%	0	41,33%/ 16,55%	0
Změna úrokových sazeb	0,87%	82	0,87%	190
Apreciace/depreciace měny fondu	22,6%	59 149	10,03%	30 316
Změna cen na trhu s nemovitostmi	7,5%	0	7,995%	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	208 911	30%	121 500

# SCHÖNFELD & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

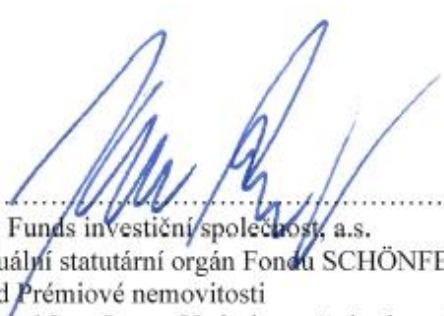
---

## 26 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení 30. dubna 2025



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