



CB SICAV a.s.

CB Property Investors Podfond

## Výroční zpráva fondu včetně podfondu

Za účetní období  
od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

## OBSAH

OBSAH.....	2
Seznam použitých pojmů a zkratk.....	6
Seznam příloh výroční zprávy .....	6
1 Základní údaje o Fondu, Podfondu a účetním období .....	7
2 CB SICAV a.s. – Fond.....	8
2.1 Předmět činnosti Fondu .....	8
2.2 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR) .....	8
2.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	8
2.4 Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	8
2.5 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP) .....	8
2.6 Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	8
Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu .....	9
3 CB Property Investors Podfond – Podfond.....	9
3.1 Investiční cíle Podfondu .....	9
3.2 Zpráva o podnikatelské činnosti Podfondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR) .....	10
Přehled investičních činností Podfondu.....	10
Přehled výsledků Podfondu.....	11
Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik.....	11
3.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	11
3.4 Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR) .....	11
3.5 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP) .....	12
3.6 Vývoj hodnoty investičních akcií Podfondu .....	12
3.7 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Podfondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP) .....	14
3.8 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) ...	14

3.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	14
3.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu	14
4	Společná část pro Fond a Podfond	15
4.1	Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)	15
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondu celkem	15
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem	16
4.2	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	16
4.3	Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu a Podfondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§ 241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)	16
4.4	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) a osob působících v PŘEDSTAVENSTVU OBHOSPODAŘOVATELE v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	17
4.5	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	18
4.6	Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu a Podfondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	18
4.7	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	19
4.8	v případě fondu nebo podfondu, který investuje do nemovitostí nebo účastí v nemovitostní společnosti, údaje o nabytí nemovitosti do jmění tohoto fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku tohoto fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění	19
4.9	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	19
4.10	Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT – Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů, požadované dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13 19	
4.11	Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/208821) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 dle § 234 odst. 1 písm. J) ZISIF	19
4.12	Následné události	19
5	Zpráva nezávislého auditora	20
6	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	24
7	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu	29
7.1	Obecné informace	30
7.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	31
	Důležité účetní metody	31
7.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	35

Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami.....	35
Položka č. 8, č.14 a č. 15 rozvahy – Základní kapitál, neuhrazená ztráta z předchozích období a ztráta za účetní období.....	35
Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování.....	35
Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty – Náklady na poplatky a provize .....	36
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady.....	36
Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka.....	36
7.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků .....	37
7.5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	37
7.6 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	37
7.7 změny účetních metod.....	38
7.8 Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	40
7.9 Vztahy se spřízněnými osobami.....	40
7.10 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	41
7.11 Významné události po datu účetní závěrky .....	41
8 Zpráva nezávislého auditora.....	42
9 Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem .....	46
10 Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu .....	50
10.1 Obecné informace.....	51
10.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	52
Důležité účetní metody .....	53
10.3 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty .....	63
Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami a družstevními záložnami .....	63
Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty .....	63
Položka č. 7 rozvahy – Účasti s podstatným vlivem.....	64
Položka č. 8 rozvahy – Účasti s rozhodujícím vlivem.....	64
Položka č. 2 rozvahy – závazky za nebankovními subjekty.....	64
Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva.....	65
Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím (dříve Položka č. 12 rozvahy – Kapitálové fondy) .....	65
Položka č. 14 rozvahy – Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období .....	66
Položka č. 15 rozvahy – Zisk nebo ztráta za účetní období.....	66
Splatná daň z příjmů.....	66
Odložený daňový závazek / pohledávka .....	66
Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv.....	66
Položka č. 1 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z úroků a podobné výnosy.....	68

Položka č. 2 výkazu zisku a ztráty – Náklady na úroky a podobné náklady.....	68
Položka č. 4 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z poplatků a provizí.....	68
Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	68
Položka č. 7 výkazu zisku a ztráty – Ostatní provozní výnosy.....	68
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady.....	69
Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování.....	69
Závazek nevykázaný v rozvaze.....	69
Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	69
10.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	69
10.5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	70
10.6 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	74
10.7 Vztahy se spřízněnými osobami.....	77
10.8 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	77
10.9 Významné události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	77
11 Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období.....	78
11.1 Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	79
11.2 Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.....	82
11.3 Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	83
11.4 Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	83
11.5 Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	84
12 Příloha č. 6 – Identifikace majetku Fondu a Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a podfondů.....	86

## SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

Pokud z textu Výroční zprávy nevyplývá jinak, mají následující pojmy a zkratky níže uvedené významy:

**AIFMR** – Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

**ČNB** – Česká národní banka

**Fond** – CB SICAV a.s.

**Podfond** – CB Property Investors Podfond

**VoBÚP** – Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

**Vyhláška** - Vyhláška č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů.

**ZISIF** – Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

**ZOK** – Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

**ZoÚ** – Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

**Nemovitostní společnost** – Akciová společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelnou právnickou osobu podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání či výstavba nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

## SEZNAM PŘÍLOH VÝROČNÍ ZPRÁVY

Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem

Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období

Příloha č. 6 – Identifikace majetku Fondu a Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a Podfondu

## 1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU, PODFONDU A ÚČETNÍM OBDOBÍ

Název Fondu:	<b>CB SICAV a.s.</b>
IČO:	095 88 167
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Účetní období Fondu:	1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 (dále také jako " <b>Fond</b> ")
Název Podfondu:	<b>CB Property Investors Podfond</b>
NID:	75162113
Účetní období Podfondu:	1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 (dále také jako „ <b>Podfond</b> “)
Obhospodařovatel:	Winstor investiční společnost a.s.
Sídlo:	Růžová 948/14, Nové Město, 110 00 Praha 1
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby obhospodařování a administrace ve smyslu § 5 a § 38 odst. 1 ZISIF

## 2 CB SICAV A.S. – FOND

### 2.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

CB SICAV a.s. byl do seznamu investičních fondů vedeném ČNB zapsán dne 1. září 2020 a dne 8. října 2020 byl zapsán do obchodního rejstříku.

K datu 24. listopadu 2020 byl do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsán k výše uvedenému investičnímu fondu s proměnným základním kapitálem údaj o Podfondu s názvem CB Property Investors Podfond.

### 2.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU (§ 436 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

#### Přehled činností ve vztahu k Fondu

Fond má splacen základní kapitál ve výši 100 000 Kč a do vytvoření Podfondu CB Property Investors Podfond dne 24. listopadu 2020 byly z majetku Fondu hrazeny zejména správní poplatky. Majetek je tvořen vkladem zakladatele a nepředpokládá se investování ani jiná činnost na vrub Fondu.

Fond nemá zdroje výnosů ani nákladů s výjimkou bankovních poplatků spojené se založením fondu v prvním zahajovacím účetním období.

### 2.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. A) ZOÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

### 2.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

V průběhu účetního období došlo pouze k formální změně statutu Fondu spočívající ve změně adresy společnosti, která pro Fond zajišťuje služby compliance a vnitřní audit Fondu. Nepředpokládá se investování ani jiná investiční činnost na vrub Fondu.

### 2.5 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 (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

<b>Odměna obhospodařovatelů:</b>	0 Kč
<b>Odměna administrátorů:</b>	0 Kč
<b>Úplata depozitářů:</b>	0 Kč
<b>Odměna auditora:</b>	0 Kč

### 2.6 IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 této výroční zprávy.



## INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

<i>Skladba majetku Fondu v tis. Kč</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	90	90
<b>Aktiva celkem</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

### SKLADBA MAJETKU FONDU V TIS. KČ K 31.12.2022



■ Pohledávky za bankovními institucemi

### SKLADBA MAJETKU FONDU V TIS. KČ K 31.12.2021



■ Pohledávky za bankovními institucemi

## 3 CB PROPERTY INVESTORS PODFOND – PODFOND

### 3.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU

Investičním cílem Podfonde je v dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do:

- nemovitostí;

- b) majetkových účastí v Nemovitostních společnostech;
- c) realizací developerských projektů; a také

prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

### 3.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU (§ 436 ODST. 2 ZOK, § 21 ODST. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODST. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

#### PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU

V průběhu účetního období Podfond realizoval investiční strategii v souladu se svým statutem. Podfond ve sledovaném období zejména prováděl správu portfoliových investic, poskytoval dluhové financování portfoliovým společností a investoval do majetkových účastí.

#### **Crowdberry CZ A s.r.o. (a Crowdberry CZ B s.r.o.)**

Podfond založil dne 2. června 2022 za účelem realizace svých budoucích investičních záměrů společnosti Crowdberry CZ A s.r.o. a Crowdberry CZ B s.r.o., ve kterých vlastní 100% obchodní podíl. Ve společnosti Crowdberry CZ A s.r.o. během roku 2022 neprobíhala žádná činnost.

#### **CB Senior Ivančice s.r.o.**

Podfond spolu s dalšími dvěma společnostmi založil dne 8. března 2022 společnost CB Senior Ivančice s.r.o. V nově založené společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. vlastní společnost VINETRON – C s.r.o. obchodní podíl o velikosti 20 % a společnost BIZNISHUB s.r.o. obchodní podíl o velikosti 40 %. Zbývající 40% podíl vlastní Podfond. Společnost CB Senior Ivančice s.r.o. je akvizičním SPV a byla založena za účelem připravovaného projektu v oblasti seniorního bydlení. K akvizici cílového seniorního domu došlo na přelomu prvního a druhého kvartálu roku 2022. Projekt se v současnosti nachází v provozní fázi, kdy je seniorní dům již obsazován prvními klienty.

#### **Crowdberry CZ2 s.r.o.**

Společnost byla dne 18. března 2022 úplatně převedena pod CB Senior Ivančice s.r.o. za účelem realizace projektu v oblasti seniorního bydlení, kdy právě Crowdberry CZ2 s.r.o. je společností vlastníci předmětný seniorní dům.

#### **Crowdberry CZ B s.r.o.**

Podfond poskytl dne 30. listopadu 2022 a dne 8. prosince 2022 společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. akviziční, refinancující a provozní financování s cílem akvizice a provozování projektu Industry park Liberec - výstavba objektů pro kanceláře, průmyslovou činnost a skladování pro účely pronájmu třetím stranám. Financování bylo poskytnuto formou dvou úvěrových linek a dále formou příplatku mimo základní kapitál společnosti. Podfond pro tento účel uzavřel dne 30. listopadu 2022 úvěrovou smlouvu se společností cooperate s.r.o., dle které poskytla společnost Podfondu úvěr. Podfond dále převedl část svých podílů ve společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. ve výši 35 % na společnost Idoneus Investment j. s. a. a část ve výši 20 % na fyzickou osobu JUDr. Tomáše Ficnera, Ph.D.

## PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond k 31. prosinci 2022 dosáhl zisku ve výši 26 235 tis. Kč. Čistá hodnota přiřaditelná držitelům investičních akcií (dříve vlastní kapitál) má hodnotu 132 512 tis. Kč.

### Hlavní finanční ukazatele Podfondu

Ukazatel	Účetní období	Předchozí účetní období
Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti	132 512 tis. Kč	73 395 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	124,80 %	0,34 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	130,70 %	119,2 %
Nové investice	2	2
Čistý zisk	26 235 tis. Kč	-191 tis. Kč
Hodnota IAA EUR	1,2136 Eur, resp. 29,2658 Kč	0,9969 Eur, resp. 24,7837 Kč
Hodnota IAA CZK	1,1566 Kč	-
Hodnota IAV EUR	2,1740 Eur, resp. 52,4271 Kč	0,9979 Eur, resp. 24,8069 Kč

### Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu

Celkové NAV Podfondu (jmění z investiční činnosti) je z 90,3 % přiřazeno investorům do Investičních akcií třídy A v EUR (dále jen „**IAA EUR**“), z 1,79 % do Investičních akcií třídy A v CZK (dále jen „**IAA CZK**“) a ze 7,91 % přiřazeno investorům do Investičních akcií třídy výkonnostní v EUR (dále jen „**IAV EUR**“). Pákový efekt je využíván v přijatelné míře, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu stanovena na 300 % hodnoty majetku Podfondu.

### Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu

Investiční akcie jsou rozděleny na (i) IAA EUR a (ii) IAA CZK a (iii) IAV EUR. IAA EUR dosáhla v účetním období ročního zhodnocení 13,78 %, IAA CZK 21,41 % a IAV EUR 86,13 %.

### PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V průběhu roku 2023 bude Podfond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu formou selekce zajímavých investičních příležitostí a aktivního řízení portfolia Podfondu.

### 3.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. A) ZOÚ)

Dne 5. ledna 2023 došlo k úpravě vlastnické struktury společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. Do společnosti vstoupil společník Crowdberry CZ6 s.r.o. a obchodní podíl Podfondu ve společnosti byl navýšen na 44 %.

### 3.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

Statut Podfondu byl v průběhu roku 2022 dvakrát změněn.

### Významné změny ve statutu Podfondu

V průběhu roku 2022 došlo ke změně počtu členů investičního výboru, který slouží jako poradní orgán obhospodařovatele. Z původních tří členů se počet rozšířil na pět, přičemž společným návrhem akcionářů vlastníků zakladatelské akcie Fondu jsou nyní namísto dvou navrhováni čtyři členové investičního výboru. Zbylého jednoho člena stále navrhuje předseda představenstva obhospodařovatele Fondu.

Ve statutu dále byly provedeny změny ve výši úplaty, proběhla úprava stávajících podmínek a zavedení nových služeb včetně definování výše úplaty za obhospodařování majetku a administraci.

Do statutu byla implementována pasáž blíže popisující opatření a plány, které investiční společnost pro Podfond připravila v souvislosti s rizikem likvidity.

Do statutu Podfondu bylo pro klarifikaci upřesněno, že detailní postupy pro oceňování majetku a dluhů jsou stanoveny interními předpisy Administrátora.

Podfond zahájil úpis a vydávání třetí třídy investičních akcií, konkrétně investiční akcie třídy A v CZK (dále jen jako „**IAA CZK**“), což se zohlednilo dle pravidel do výpočtu hodnoty fondového kapitálu pro jednotlivé třídy investičních akcií. IAA CZK bylo přiděleno identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci investičních akcií nebo akcií (ISIN). Pro IAA CZK byl stanoven v upisovacím období emisní kurz.

Doplněno bylo také zohlednění nového rizika spojeného s využitím cizího kapitálu včetně souvisejícího popisu.

V ostatních případech se jednalo o změny pouze formálního charakteru.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

### 3.5 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

<b>Odměna obhospodařovatelů:</b>	180 000 Kč
<b>Odměna administrátorů:</b>	705 000 Kč
<b>Odměna depozitářů:</b>	538 843 Kč
<b>Odměna auditorů:</b>	130 000 Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních:</b>	
Právní, notářské služby	18 250 Kč
Kurzové ztráty	2 616 618 Kč
Přecenění majetku	10 687 090 Kč
Odměna za distribuci	1 036 609 Kč
Ostatní finanční náklady	12 742 Kč
Daně a poplatky	387 150 Kč
Ostatní náklady	167 729 Kč

### 3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

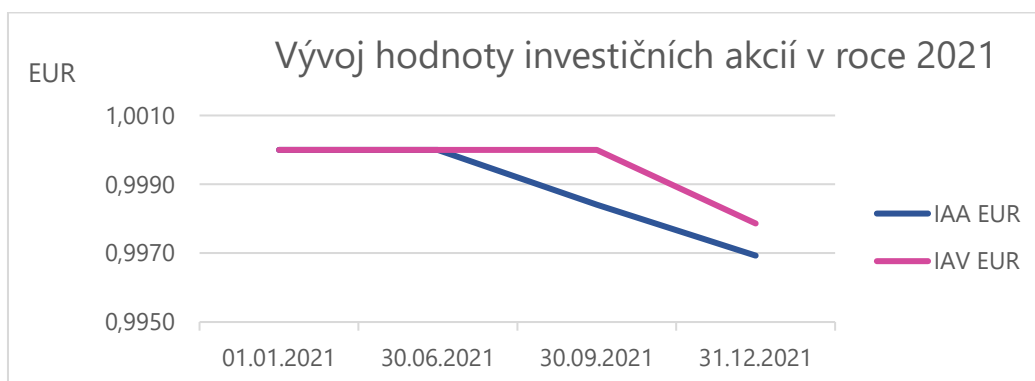
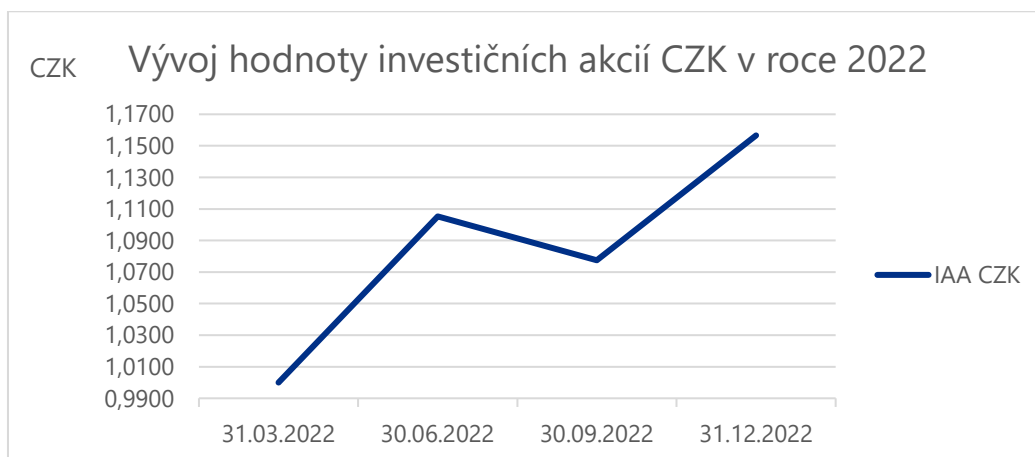
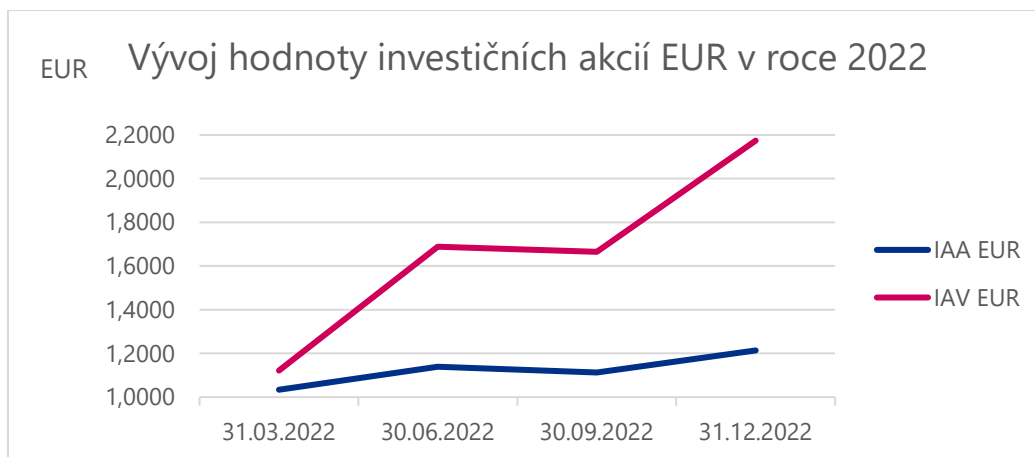
#### **CB Property Investors Podfond vydává 3 druhy investičních akcií:**

Investiční akcie třídy A v EUR, Investiční akcie třídy A v CZK a Investiční akcie třídy výkonnostní v EUR.

V rozhodném účetním období, které končilo 31. prosince 2022, byla stanovena hodnota IAA EUR 1,2136 Eur, bylo vydáno 1 327 351 kusů akcií. K rozvahovému dni byly upsány a nevydány IAA EUR v celkovém objemu 1 346 000 Eur, přičemž z toho IAA EUR upsané v posledním kvartálu účetního období v objemu 325 000 Eur dosud nebyly vydány.

V rozhodném účetním období, které končilo 31. prosince 2022, byla stanovena hodnota IAA CZK 1,1566 Kč, bylo upsáno a vydáno 2 050 000 kusů IAA CZK.

V rozhodném období, které končilo 31. prosince 2022, nebyly upsány ani vydány žádné IAV EUR, hodnota IAV EUR činila 2,1740 Eur.



**3.7 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH K PODFONDU, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. G) VOBÚP)**

Na účet Podfondu nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

**3.8 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. H) VOBÚP)**

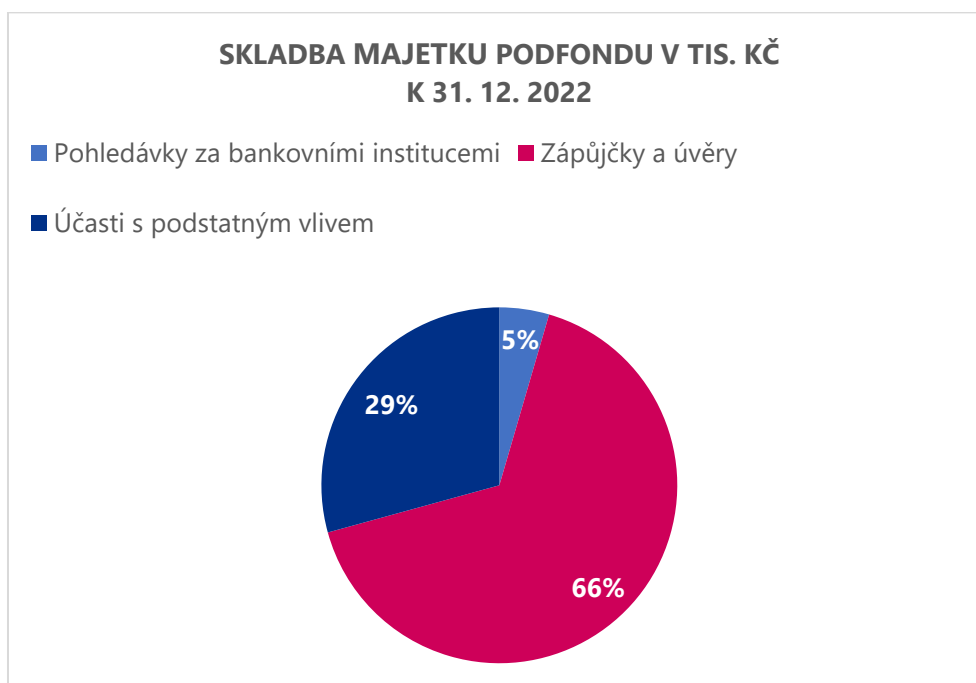
Fond v účetním období nevyplatil na účet Podfondu podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

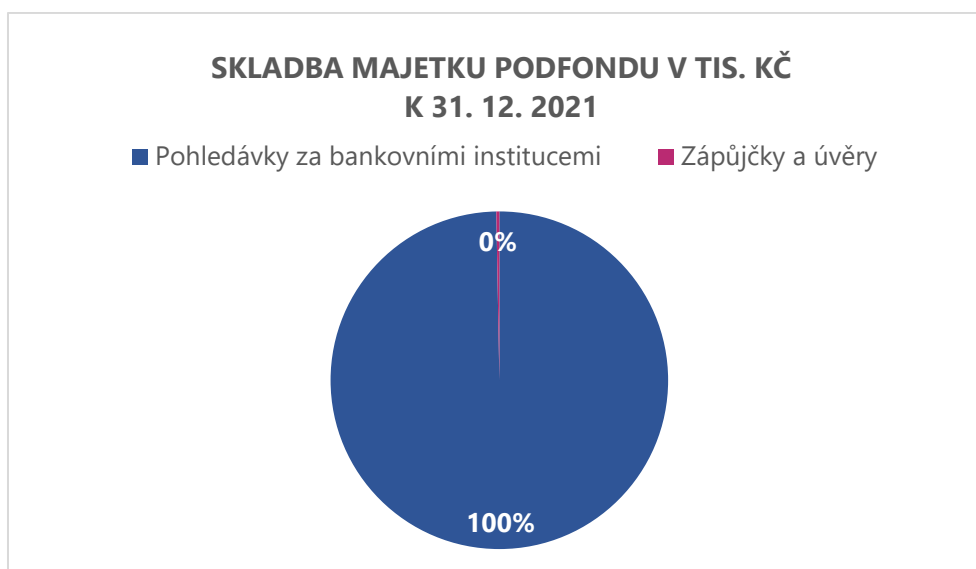
**3.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)**

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 této výroční zprávy.

**3.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU**

<i>Skladba majetku Podfondu v tis. Kč</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	7 822	87 239
<i>Zápůjčky a úvěry</i>	114 678	251
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	50 700	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>173 200</b>	<b>87 490</b>





## 4 SPOLEČNÁ ČÁST PRO FOND A PODFOND

### 4.1 ÚDAJE O ODMĚŇOVÁNÍ (§ 234 Odst. 2 písm. B) a C) ZISIF a Článek 107 AIFMR)

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

Obhospodařovatel uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný Fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- a) členové představenstva;
- b) členové dozorčí rady;
- c) pracovníci odpovědní za činnost obhospodařování majetku - Fond manažeři.

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

### ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONU CELKEM

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Pevná složka odměn pracovníků:	0 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	0 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Počet pracovníků:	0
Počet vedoucích osob	0
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

#### V poměrné výši přiřaditelné Podfondu

Pevná složka odměn pracovníků:	167 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	0 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	265 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Počet pracovníků:	17
Počet vedoucích osob	6
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

#### ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONDU OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU CELKEM

#### V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Odměny vedoucích osob:	0 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	0 tis. Kč

#### V poměrné výši přiřaditelné Podfondu

Odměny vedoucích osob:	192 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	3 tis. Kč

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebo Podfondu nebyla v účetním období vyplacena.

#### 4.2 ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH DLE § 34 ODS. 2 ZISIF (§ 234 ODS. 2 PÍSM. D) ZISIF)

Ve vztahu k Fondu, resp. Podfondu, nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.

#### 4.3 INFORMACE O LIKVIDITĚ, RIZIKOVÉM PROFILU FONDU A PODFONDU, SYSTÉMU ŘÍZENÍ RIZIK A PÁKOVÉM EFEKTU (§ 241 ODS. 3 A 4 ZISIF, ČLÁNKY 108 A 109 AIFMR)

Aktiva Fondu a Podfondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu a Podfondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil Fondu a Podfondu je detailně popsán ve statutu Fondu a Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem Fondu a Podfondu. Fond úspěšně prošel zátěžovými testy likvidity v polovině roku 2022.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu a Podfondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu Fondu a Podfondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu a Podfondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé



oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel Fondu využívá při obhospodařování Fondu a Podfondu pákového efektu.

#### 4.4 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY PROVÁDĚJÍCÍ SPRÁVU MAJETKU (PORTFOLIO MANAŽERA) A OSOB PŮSOBÍCÍCH V PŘEDSTAVENSTVU OBHOSPODAŘOVATELE V ÚČETNÍM OBDOBÍ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. A) VOBÚP)

**Jméno a příjmení:**

Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

**Další identifikační údaje:**

datum narození 28. prosince 1981 – předseda představenstva od 3. července 2019

##### **Znalosti a zkušenosti předsedy představenstva**

Rostislav Plíva vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se zaměřením na Peněžní ekonomii a bankovníctví a Fakultu sociálně ekonomickou na UJEP. Během studia v zahraničí se věnoval oboru Hospodářské dějiny. Od roku 2007 přednáší na VŠE v Praze předměty z oblastí kapitálových trhů, měnové politiky a bankovníctví, ve kterém získal doktorát. Svou pracovní kariéru zahájil v roce 2007 v risk managementu KBC Securities v oddělení pro tržní a kreditní rizika kapitálového trhu. Následně začal pracovat ve společnosti Patria Finance, kde prošel všemi úrovněmi makléřské pozice a v roce 2010 byl v Patrii jmenován Ředitelem obchodování s cennými papíry. Od roku 2014 byl zodpovědný za obchod a obchodní rozvoj skupiny Patria. V roce 2017 založil holdingovou společnost Winstor Capital a.s. a následně v roce 2019 Winstor investiční společnost a.s., ve které je předsedou představenstva.

**Jméno a příjmení:**

Ing. Kateřina Hejzlarová

**Další identifikační údaje:**

datum narození 4. srpna 1983 – místopředseda představenstva od 14. prosince 2021

##### **Znalosti a zkušenosti místopředsedy představenstva**

Kateřina Hejzlarová (Sládková) na Vysoké škole ekonomické v Praze vystudovala obor Účetnictví a finanční řízení podniku. V prvních letech své kariéry působila ve společnosti Patria Finance na pozici vedoucího oddělení. Od poloviny roku 2014 byla ve skupině Patria zodpovědná za řízení oddělení financí a později i oddělení lidských zdrojů. Od roku 2015 byla zároveň členkou představenstva Patria Corporate Finance. Ve Winstor investiční společnosti a.s. působí od roku 2019 a je zodpovědná za administraci investičních fondů.

**Jméno a příjmení:**

Ing. Karolína Klapalová

**Další identifikační údaje:**

datum narození 29. března 1986 – člen představenstva od 4. května 2020

**Výkon činnosti:**

8. října 2020 – 31. prosince 2022

##### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva**

Karolína Klapalová (Krousová) je absolventkou Fakulty stavební Českého vysokého učení technického v Praze. V roce 2011 začala pracovat ve společnosti CHENEN a.s., ve které v pozici projektového manažera získala široké zkušenosti s řízením developerských projektů, správou nemovitostí a s provozem a řízením nemovitostních investičních fondů. Do týmu Winstoru se připojila v prosinci 2019 jako portfolio manažerka zodpovědná za správu nemovitostních fondů. Od května 2020 je zároveň členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s. zodpovědnou za obhospodařování nemovitého majetku.

**Jméno a příjmení:**

Ing. Martin Trpák

**Další identifikační údaje:**

datum narození 11. června 1995 – člen představenstva od 14. prosince 2021

#### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva**

Martin Trpák absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na Národní hospodářství a Finance. Již během studia začal pracovat ve společnosti Clearstream Operations Pragues s.r.o. ve skupině Deutsche Börse, kde získal obsáhlé zkušenosti v oblasti custody a clearingů cenných papírů. V roce 2019 nastoupil na pozici Reconciliations officera, kde prohloubil své znalosti v oblasti fungování mezinárodního depozitáře investičních fondů. Do společnosti Winstor investiční společnost a.s. nastoupil v roce 2020 jako Fond manažer. Od roku 2021 je členem představenstva zodpovědným za obhospodařování majetku.

**Jméno a příjmení:**

Ing. David Petřů

**Další identifikační údaje:**

datum narození 21. května 1974 – člen představenstva od 1. dubna 2022

#### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člen představenstva**

David Petřů započal svou kariéru v roce 1992 v advokátní kanceláři JUDr. Radila, kde postupně získával zkušenosti v oblastech účetnictví, daní a v neposlední řadě širokého právního povědomí v oblastech obchodního a soukromého práva. Následně působil jako specialista investičního majetku v nadnárodní společnosti CELESTICA. Od roku 2004 se věnoval problematice developmentu rezidenční a komerční výstavby na pozici finančního manažera ve skupinách GIP Group a následně EXAFIN. K týmu Winstoru se připojil v dubnu 2022 jako portfolio manažer a jako člen představenstva Winstor investiční společnost a.s. je zodpovědný za obhospodařování majetku.

#### **4.5 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DEPOZITÁŘE FONDU A PODFONDU A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. B) VOBÚP)**

**Název:**

**Československá obchodní banka, a.s.**

**IČO:**

000 01 350

**Sídlo:**

Radlická 333/150, 150 57, Praha 5

**Výkon činnosti depozitáře pro Fond i Podfond:**

celé účetní období

#### **4.6 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OSOBY POVĚŘENÉ DEPOZITÁŘEM FONDU A PODFONDU ÚSCHOVOU A OPATROVÁNÍM VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. C) VOBÚP)**

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

#### 4.7 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE HLAVNÍHO PODPŮRCE (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. D) VOBÚP)

Fond ani Podfond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

#### 4.8 V PŘÍPADĚ FONDU NEBO PODFONDU, KTERÝ INVESTUJE DO NEMOVITOSTÍ NEBO ÚČASTÍ V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ TOHOTO FONDU ZA CENU, KTERÁ JE VYŠŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ NIŽŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ, ÚDAJE O PRODEJI NEMOVITOSTI Z MAJETKU TOHOTO FONDU ZA CENU, KTERÁ JE NIŽŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ VYŠŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ

Prodejní ani kupní ceny se nelišily o více než o 10 % od cen dle posudku znalců.

#### 4.9 OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. C) AŽ E) ZOÚ)

Fond ani Podfond nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfond nenabyl vlastní akcie.

Fond ani Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond ani Podfond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond ani Podfond nemají organizační složku podniku v zahraničí.

#### 4.10 INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠTJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT – SECURITIES FINANCING TRANSACTIONS) A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ, POŽADOVANÉ DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13

V účetním období nedošlo k žádným operacím týkajících se SFT a swapů veškerých výnosů.

#### 4.11 ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/208821) A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852 DLE § 234 ODS. 1 PÍSM. J) ZISIF

Fond ani Podfond nezohledňují kritéria EU pro environmentální udržitelné hospodářské činnosti.

#### 4.12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 28. dubna 2023



---

Ing. Karolína Klapalová  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.

## 5 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům fondu CB SICAV a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu CB SICAV a.s., se sídlem Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 095 88 167, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu CB SICAV a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022, v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

#### **Odповідnost představenstva a dozorčí rady fondu CB SICAV a.s. za účetní závěrku**

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada fondu CB SICAV a.s.

#### **Odповідnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok.

Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

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

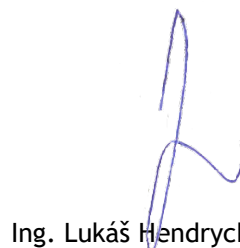
V Praze dne 28. dubna 2023

Auditorská společnost:

Statutární auditor:



BDO Audit s.r.o.  
evidenční číslo 018



Ing. Lukáš Hendrych  
evidenční číslo 2169



CB SICAV a.s.

## Účetní závěrka Fondu

Za účetní období  
od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022



## ROZVAHA

k 31. 12. 2022

### AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		90	90
	v tom:	a) splatné na požádání	90	90
<b>Aktiva celkem</b>			<b>90</b>	<b>90</b>

### PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
8	Základní kapitál		100	100
	z toho:	a) splacený základní kapitál	100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		- 10	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		0	- 10
<b>Vlastní kapitál celkem</b>			<b>90</b>	<b>90</b>
<b>Pasiva celkem</b>			<b>90</b>	<b>90</b>

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
za období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022

tis. Kč		Poznámka	01.01.2022 -31.12.2022	08.10.2020 -31.12.2021
5	Náklady na poplatky a provize		0	- 4
9	Správní náklady		0	- 6
	v tom:   b) ostatní správní náklady		0	- 6
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		0	- 10
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		<b>0</b>	<b>- 10</b>

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 12. 2022

tis. Kč		Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
8	Hodnoty předané k obhospodařování		90	90

## VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Počátek k 01.01.2022</b>	<b>100</b>	<b>-10</b>	<b>90</b>
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>100</b>	<b>-10</b>	<b>90</b>

## VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 08. 10. 2020 do 31. 12. 2021

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Počátek k 08.10.2020</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	- 10	-10
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>100</b>	<b>- 10</b>	<b>90</b>



CB SICAV a.s.

## Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období  
od 01. ledna 2022 do 31. prosince 2022

## 7.1 OBECNÉ INFORMACE

CB SICAV a.s. (dále jen jako „**Společnost**“ nebo „**Fond**“) byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 1. září 2020 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 8. října 2020. Údaje o Podfondu byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 24. listopadu 2020.

Předmět podnikání Fondu

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

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondu CB Property Investors Podfond (dále jen jako „**Podfond**“).

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondu.

### Sídlo Fondu:

Jindřišská 939/20  
110 00 – Praha 1, Nové Město  
Česká republika

### Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2022:

#### Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO 083 15 868	od 8. října 2020
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec	od 8. října 2020

#### Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Peter Bečár	od 8. října 2020
Člen dozorčí rady	Daniel Gašpar	od 8. října 2020

Dne 6. srpna 2022 přestal být členem dozorčí rady Mohammed Omar Sattar. K jiným změnám ve výše uvedených údajích v obchodním rejstříku nedošlo.

K 31. prosinci 2022 byla jediným vlastníkem Fondu společnost Crowdberry a.s. se sídlem Staroměstská 3, Bratislava – městská část Staré Město 811 03, Slovenská republika, IČO: 48 236 993. Skutečným majitelem právnické osoby je Peter Bečár s trvalým pobytem Borovicová 1250/28, Lozorno 900 55, Slovenská republika.

### **Auditor:**

BDO Audit s.r.o.  
V parku 2316/12, Chodov  
148 00 Praha 4  
IČO: 453 14 381

### **Investiční strategie:**

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond podléhá regulačním požadavkům ZISIF, který je platný a účinný od 19. srpna 2013. Ve smyslu ZISIF je Fond fondem kvalifikovaných investorů.

### **Depozitář:**

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 8. prosince 2020. Nové znění depozitářské smlouvy bylo s Československou obchodní bankou, a.s. podepsáno 1. května 2021.

## **7.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů 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 a investičních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 (dále též „**účetní období**“). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „2022“, je druhým účetním obdobím účetní jednotky. Kdekoliv zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „2021“. Předchozí účetní období trvalo od 8. října 2020 do 31. prosince 2021. Předchozí účetní období a účetní období proto nejsou plně srovnatelná.

### **DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### a) Den 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

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

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

### b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu

Fond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Fond uplatňuje v souladu s IFRS nová pravidla pro finanční nástroje.

#### Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- a) Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- b) SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.



## 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. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio 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 obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a 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 řízených 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 prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

## Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Fond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjistitelný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

V případě Fondu by případný investiční majetek oceňovaný na úrovni 3 byl přezkoumáván minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem k rozvahovému dni.

### **Reklasifikace finančních nástrojů**

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2022 Fond obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

### **Odúčtování finančních nástrojů**

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

#### **c) Finanční závazky**

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

#### **d) Ostatní pohledávky a závazky**

Fond účtuje o provozních pohledávkách v nominální hodnotě. Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Fond účtuje o provozních závazcích v nominální hodnotě.

#### **e) Cenné papíry vydané Fondem**

Fond vydává zakladatelské akcie. Akcie Fondu mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Jednotlivé zakladatelské akcie byly nahrazeny hromadnou listinou.

#### **f) Náklady a výnosy**

Náklady a výnosy se účtují do období, s nímž časově a věcně souvisí.

Výnosové a nákladové úroky z úročených aktiv a závazků jsou vykazovány na akruálním principu.

#### **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 platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako "Výnosy z úroků a podobné výnosy" nebo "Náklady na úroky a podobné náklady".

#### **h) Zdanění**

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotu aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

#### i) Tvorba rezerv

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

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

#### j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let. Nově od 1.1.2022 Fond vykazuje finanční nástroje v souladu s IFRS.

#### k) Regulační požadavky

Fond podléhá registraci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Československá obchodní banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se ZISIF.

### 7.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

#### POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na běžných účtech	90	90
<b>Celkem</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

Fond má uloženy peněžní prostředky u ČSOB na běžném bankovním účtu s okamžitou splatností. Celá výše peněžních prostředků je v české koruně.

#### POLOŽKA Č. 8, Č.14 A Č. 15 ROZVAHY – ZÁKLADNÍ KAPITÁL, NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

tis. Kč	2022	2021
Základní kapitál	100	100
Neuhrazená ztráta z předchozích období	-10	0
Výsledek hospodaření	0	-10
<b>Celkem</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

Hospodářský výsledek běžného období je k 31. prosinci 2022 0 Kč (2021: -10 tis. Kč). Hospodářský výsledek dosažený v minulém období byl převeden na účet Neuhrazená ztráta z předcházejících období.

Zapsaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč je splacený. Zakladatelské akcie tvoří hromadná listina nahrazující 100 000 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě. Vydané zakladatelské akcie jsou v objemu 100 000 Kč. Ve sledovaném období nedošlo ke změnám v počtu zakladatelských akciích.

#### POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2022	2021
---------	------	------

Aktiva	90	90
<b>Celkem</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s. Položka Hodnoty předané k obhospodařování představuje celková aktiva Fondu.

#### POLOŽKA Č. 5 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2022	2021
Náklady na poplatky	0	4
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

#### POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond neevidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období žádné správní náklady.

tis. Kč	2022	2021
Odměna za výkon funkce	0	0
Právní a notářské služby	0	0
Daňové poradenství	0	0
Služby depozitáře	0	0
Náklady na odměny statutárního auditu	0	0
Ostatní náklady	0	6
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společnosti Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 0 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou a jejím dodatkem, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Fond poplatek ve výši 0 Kč (2021: 0 Kč).

Odměny za výkon funkce i náklady za služby depozitáře nese od svého vzniku Podfond v souladu se statutem Podfondu.

Fond neměl v účetním období zaměstnance. Portfolio manažer je zaměstnancem Winstor investiční společnost a.s., individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele Fondu.

#### DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	0	-10
<b>Základ daně</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Odložené daně z příjmů jsou vypočítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. V účetním období Fond dosáhl hospodářského výsledku 0 Kč.

Fond nevykazuje odloženou daňovou pohledávku z daňových ztrát dosažených v prvním roce činnosti Fondu, jelikož nepředpokládá, že by byla v následujících letech uplatněna.

Fond neeviduje přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku.

#### 7.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

<i>K 31.12.2022 v tis. Kč</i>	<i>FVTPL – „povinné“</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	90	-	<b>90</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>90</b>	-	<b>90</b>

<i>K 31.12.2021 v tis. Kč</i>	<i>FVTPL – „povinné“</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	90	-	<b>90</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>90</b>	-	<b>90</b>

Fond má pouze pohledávky za bankami, které by se v případě přecenění přecenily do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně.

Fond nemá žádné závazky.

#### 7.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Veškerá aktiva jsou tvořena pouze korunovým vkladem na běžném účtu. Fond nemá žádné závazky. Pasivní strana rozvahy je tvořena pouze vlastním kapitálem. Fond nevyvíjí investiční činnost. Rizika spojená s investiční strategií a aktivy jsou obsažena v příloze k účetní závěrce Podfondu.

#### 7.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

##### 1) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

<i>Finanční aktiva – k 31.12.2022 v tis. Kč</i>	<i>úroveň 1</i>	<i>úroveň 2</i>	<i>úroveň 3</i>
Pohledávky za bankami	-	90	-
<i>Finanční aktiva – k 31.12.2021 v tis. Kč</i>	<i>úroveň 1</i>	<i>úroveň 2</i>	<i>úroveň 3</i>
Pohledávky za bankami	-	90	-

##### a) Převody mezi úrovněmi

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

#### **b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny**

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

#### **Pohledávky za bankami**

Účetní hodnota se vzhledem k okamžité splatnosti těchto pohledávek odpovídá jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

#### **c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3**

Fond nezařadil žádná finanční aktiva ani finanční závazky do úrovně 3. Z toho důvodu dále nejsou uvedeny informace o finančních nástrojích zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot.

#### **d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů**

Vzhledem k tomu, že Fond nezařadil žádné finanční nástroje do úrovně 3, není uváděna citlivost reálné hodnoty na změnu nepozorovatelných vstupů.

### **2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě**

K 31. 12.2022 ani k 31.12.2021 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

## **7.7 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD**

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

Od 1. 1. 2021 resp. k 1. 1. 2022 mají investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 resp. k 1. 1. 2022 investiční investiční fondy řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

V rámci implementace IFRS na finanční nástroje byly k 1. 1. 2022 provedeny následující změny účetních metod:

#### **1. Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9**

Fond se rozhodl v souladu se standardem IFRS 9 neupravovat srovnávací údaje za přecházející období a změnu účetní metody tak aplikuje modifikovaným retrospektivním přístupem, tedy úprava je provedena retrospektivně s kumulovaným dopadem na nerozdělené výsledky vykázaným k 1.1.2022. Informace za srovnatelné období nejsou upraveny.

Finanční aktiva jsou nově klasifikována na základě obchodního modelu, kdy Fond je řízen na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálové finanční

nástroje v ostatním úplném výsledku hospodaření. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Fond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

K 1. 1. 2022 Fond u kapitálových finančních nástrojů nevykazoval žádné oceňovací rozdíly.

Níže uvedená tabulka zobrazuje informace o původní a novou kategorii oceňování a jejich účetní hodnotu:

<b>Aktiva</b>	<b>Původní kategorie</b>	<b>Původní účetní hodnota</b>	<b>Nová kategorie</b>	<b>Nová účetní hodnota</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	90	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	90
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>X</b>	<b>90</b>	<b>X</b>	<b>90</b>

Níže uvedená tabulka zobrazuje změny klasifikace finančních aktiv a finančních závazků k datu prvotního použití IFRS 9:

<b>Kategorie: Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu</b>	<b>Původní účetní hodnota k 31.12.2021</b>	<b>Reklasifikace</b>	<b>Přecenění</b>	<b>Nová účetní hodnota k 1.1.2022</b>
<b>Pohledávky za bankami</b>				
<i>Počáteční zůstatek</i>	90	0	0	0
<i>Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty</i>	0	-90	0	0
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>90</b>	<b>-90</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Kategorie: Oceňované Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty</b>	<b>Původní účetní hodnota k 31.12.2021</b>	<b>Reklasifikace</b>	<b>Přecenění</b>	<b>Nová účetní hodnota k 1.1.2022</b>
<b>Pohledávky za bankami</b>				
<i>Počáteční zůstatek</i>	0	0	0	0
<i>Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty</i>	0	90	0	90
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>90</b>

## 2. IAS32 Finanční nástroje – vykazování

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

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Klasifikace zakladatelských akcií nemá žádný dopad na Fond. Z výše uvedeného plyne, že v souvislosti s implementací IFRS nedošlo ke změnám ve výkazech Fondu.

Pro přehlednost je následující skutečnost zachycena níže ve výkazu

- a) Převod naběhlých oceňovacích rozdílů z rozvahy na nerozdělené výsledky minulých let.

## ROZVAHA

### AKTIVA

tis. Kč		1.1.2022 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	1.1.2022 po změně účetní metody
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	90	-	90
	v tom: a) splatné na požádání	90	-	90
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		<b>90</b>	<b>-</b>	<b>90</b>

### PASIVA

tis. Kč		1.1.2022 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	1.1.2022 po změně účetní metody
8	Základní kapitál (Σ)	100	0	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	- 10	0	-10
<i>Vlastní kapitál</i>		<i>90</i>	<i>0</i>	<i>90</i>
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>		<b>90</b>	<b>0</b>	<b>90</b>

## 7.8 OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

V účetním období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

## 7.9 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými osobami.



#### 7.10 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky až do data jejího sestavení nenastaly žádné události.

#### 7.11 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 28. dubna 2023



---

Ing. Karolína Klapalová  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.

## 8 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## Zpráva nezávislého auditora

### Akcionářům podfondu CB Property Investors Podfond

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu CB Property Investors Podfond (dále také „Podfond“) fondu CB SICAV a.s., se sídlem Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty a výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu CB Property Investors Podfond k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022, v souladu s českými účetními předpisy.

#### Základ pro výrok

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

#### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

#### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu CB SICAV a.s. za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá dozorčí rada fondu CB SICAV a.s.

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok.

Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

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

V Praze dne 28. dubna 2023

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

*BDO Audit s.r.o.*

BDO Audit s.r.o.  
evidenční číslo 018



Ing. Lukáš Hendrych  
evidenční číslo 2169



## CB Property Investors Podfond

### Účetní závěrka Podfondu

Za účetní období  
od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

**ROZVAHA**

k 31. 12. 2022

**AKTIVA**

tis. Kč		Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		7 822	87 239
	v tom:	a) splatné na požádání	7 822	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty		114 678	251
	v tom:	a) splatné na požádání	114 678	251
7	Účasti s podstatným vlivem		50 700	0
<b>Aktiva celkem</b>			<b>173 200</b>	<b>87 490</b>

**PASIVA**

tis. Kč		Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
2	Závazky vůči nebankovním subjektům		7 247	0
4	Ostatní pasiva		33 441	14 095
<i>Cizí zdroje celkem</i>			40 688	14 095
<i>Čistá aktiva přiřaditelná investičním akcím</i>			132 512	73 395
<b>Pasiva celkem</b>			<b>173 200</b>	<b>87 490</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Za období od 1.1.2022 do 31. 12. 2022

tis. Kč		Poznámka	01.01.2022	24.11.2020
			31.12.2022	31.12.2021
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy		12 314	2 742
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů			
2	Náklady na úroky a podobné náklady		- 2 642	- 2 490
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů			
4	Výnosy z poplatků a provizí		597	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		19 107	-200
7	Ostatní provozní výnosy		10	152
9	Správní náklady		- 2 776	- 395
	v tom: b) ostatní správní náklady		- 2 776	- 395
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		26 610	- 191
23	Daň z příjmů		- 375	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		<b>26 235</b>	<b>- 191</b>



## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 12. 2022

tis. Kč	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
8	Hodnoty předané k obhospodařování	173 200	87 490

## VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 01.01.2022 do 31.12.2022

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1.1.2022</b>	<b>73 395</b>
Zisk za období	<b>26 235</b>
Emise investičních akcií za období	<b>32 882</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>132 512</b>
Čistá aktiva přiřaditelná k investičním akciím (v jednotkách Kč)	<b>132 512 136</b>

## VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 24.11.2020 do 31.12.2021

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 24.11.2020</b>	<b>0</b>
Ztráta za období	<b>-191</b>
Emise investičních akcií za období	<b>73 586</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>73 395</b>
Čistá aktiva přiřaditelná k investičním akciím (v jednotkách Kč)	<b>73 394 801</b>



CB Property Investors Podfond

## Příloha řádné účetní závěrky Podfondu

Za účetní období  
od 1. ledna do 31. prosince 2022

## 10.1 OBECNÉ INFORMACE

CB Property Investors Podfond (dále jako „**Podfond**“) je podfond investičního fondu CB SICAV a.s. (dále jen jako „**Společnost**“ anebo „**Fond**“) a byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 1. září 2020 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 8. října 2020. Údaje o Podfondu byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 24. listopadu 2020.

### Předmět podnikání Fondu

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

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od jeho založení Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondu CB Property Investors Podfond.

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondu.

### Sídlo Fondu:

Jindřišská 939/20  
110 00 – Praha 1, Nové Město  
Česká republika

### Sídlo Podfondu:

Jindřišská 939/20  
110 00 – Praha 1, Nové Město  
Česká republika

### Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2022:

#### Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO 083 15 868	od 8. října 2020
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec	od 8. října 2020

#### Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Peter Bečár	od 8. října 2020
Člen dozorčí rady	Daniel Gašpar	od 8. října 2020

Dne 6. srpna 2022 přestal být členem dozorčí rady Mohammed Omar Sattar. K jiným změnám ve výše uvedených údajích v obchodním rejstříku nedošlo.

K 31. prosinci 2022 byla jediným vlastníkem Fondu společnost Crowdberry a.s. se sídlem Staroměstská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03, Slovenská republika, IČO: 48 236 993. Skutečným majitelem Fondu je Peter Bečár s trvalým pobytem Borovicová 1250/28, Lozorno 900 55, Slovenská republika.

#### **Auditor:**

BDO Audit s.r.o.  
V parku 2316/12, Chodov  
148 00 Praha 4  
IČO: 453 14 381

#### **Investiční strategie Podfondu**

Akcie Fondu vydané k Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu, a to na základě investic do nemovitostí, majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů a prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností. K naplňování investičního cíle a strategie Podfondu dochází v České republice. Výnosy investic Podfondu jsou očekávány převážně z pronájmu nemovitostí, z majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů, příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak z pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investičním cílem a strategií uvedenou v předchozí větě dále reinvestována.

V průběhu roku 2022 Podfond vykonával činnost v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

#### **Depozitář**

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 8. prosince 2020. Nové znění depozitářské smlouvy bylo s Československou obchodní bankou, a.s. podepsáno 1. května 2021.

## **10.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Předkládaná účetní závěrka Podfondu byla zpracována jako řádná k datu 31. prosince 2022, za účetní období od 01. ledna 2022 do 31. prosince 2022. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jiným finančními institucemi.

S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech cenných papírů, derivátů, majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Podfond nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podfondu provádí dodavatelským způsobem Winstor investiční společnost a.s.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 (dále též „účetní období“). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „2022“, je druhým účetním obdobím účetní jednotky. Kdekoliv zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „2021“. Předchozí účetní období trvalo od 24. listopadu 2020 do 31. prosince 2021. Předchozí účetní období a účetní období proto nejsou plně srovnatelná.

#### **DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 použil Podfond následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

Účetní závěrka Podfondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

##### **a) Den 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

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

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

##### **b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu**

Podfond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Podfond uplatňuje v souladu s IFRS nová pravidla pro finanční nástroje.

#### **Finanční nástroje**

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- c) Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- d) SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nespĺňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

#### 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. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio 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 obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a 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 řízených 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 vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

## Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Podfond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjistitelný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

Investiční majetek oceňovaný na úrovni 3 je přezkoumáván minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem.

## **Reklasifikace finančních nástrojů**

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2022 Podfond obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

## **Odúčtování finančních nástrojů**

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neoponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

### **c) Finanční závazky**

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

#### **d) Investiční majetek**

Při prvotním zachycení jsou účasti ve společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě.

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je oceňován jednou ročně k rozvahovému dni na reálnou hodnotu za užití znaleckých posudků. Přecenění k rozvahovému dni představuje stanovení reálné hodnoty investičního majetku, které je následně účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací". V případě, že byl znalecký posudek vypracován ke dni nákupu investičního majetku, který předchází rozvahovému dni maximálně 60 dní, a nenasvědčuje-li nic významné změně v hodnotě investičního majetku, je za reálnou hodnotu k rozvahovému dni považována hodnota uvedená ve znaleckém posudku.

Majetek může být rovněž přeceňován na reálnou hodnotu mimo rozvahový den mimořádně v případě, kdy dojde k trvalému snížení jeho hodnoty podle zvláštního právního předpisu, a to u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku. Změny v přecenění jsou zachyceny v příslušné položce pasiv a úbytek, případně trvalé snížení jeho hodnoty, je zachycen výsledkově a vykázáno v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací", případně v odpovídající položce ve výkazu zisku a ztráty.

Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metodu výnosovou, majetkovou, účetní hodnoty, porovnání či aplikaci několika metod. Jelikož v účetním období byla hlavní činnost Podfondu management vlastních nemovitostí a koordinace developerských projektů, přistoupil znalec k výběru metody výnosové a majetkové.

Reálná hodnota je tedy stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 31.12. 2022 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

Mezi investiční majetek jsou zařazeny rovněž majetkové účasti ve společnostech, ve kterých má Podfond rozhodující vliv, tedy ve kterých přímo či nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv, či nad nimi je schopen vykonávat kontrolu. Majetkové účasti jsou oceněny reálnou hodnotou v souladu se ZISIF, kdy se k jejich ocenění rovněž využívá znaleckých posudků s využitím stanovení tržní ceny.

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy "Účasti podstatným a rozhodujícím vlivem".

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Fond investuje, jsou popsány níže v příloze k účetní závěrce.

#### **e) Poskytnuté úvěry a zápůjčky**

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „1. Výnosy z úroků a podobné výnosy“ ve výkazu zisku a ztráty.

#### **f) Cenné papíry vydané Podfondem**

Podfond vydává tři druhy investičních akcií. Investiční akcie Podfondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém



kapitálu připadající na investiční akcie. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku, přičemž vlastníci žádné z investičních tříd nejsou upřednostněni. Nabývání investičních akcií Podfondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve Statutu Podfondu. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. *Ostatní pasiva*" jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce "6. *Zisk nebo ztráta z finančních operací*".

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky vykazány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykazány jako závazek.

**Investiční akcie splňuje základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum.** Fond však může klasifikovat investiční akcie jako kapitálový nástroj, pokud splní výjimky stanovené v IAS 32 odst. 16A a 16B:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky.
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů.
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky.
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.

V případě všech tříd investičních akcií má vlastník investičních akcií právo při likvidaci nárok na poměrný podíl na čistých aktivech Podfondu. Žádná třída investičních akcií však není při likvidaci upřednostněna před jinými nároky na aktiva Podfondu.

Všechny třídy investičních akcií jsou zařazeny do třídy nástrojů, která je podřízena všem ostatním nástrojům, přičemž všechny tyto investiční akcie mají stejné znaky a plyne z nich stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.

Podfond nemá žádný jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků držitelů nástroje s prodejní opcí.

Přičemž u všech investičních akcií platí, že Podfond má povinnost tyto akcie odkoupit, tj. nedochází k povinnosti vypořádat tento nástroj pouze při likvidaci Podfondu.

S žádnou investiční třídou není spojena povinnost Podfondu vyplatit fondu podíl na zisku (dividendu).

Na základě výše uvedené analýzy všech emitovaných investičních akcií Podfond zařadil investiční akcie mezi závazky a nikoliv mezi kapitálové nástroje. Investiční akcie jsou proto v rozvaze vykazány v položce „Čistá hodnota aktiv náležících držitelům investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležících držitelům investičních akcií“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

### g) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v závazcích v položce „Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky, atd.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované nominální hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“ a „Závazky z pevných termínových operací“.

Podfond v účetním období neuzavíral žádné typy derivátových operací.

### h) Ostatní pohledávky a závazky

Podfond účtuje o provozních pohledávkách v nominální hodnotě. Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Podfond účtuje o provozních závazcích v nominální hodnotě.

### i) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům*. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky zaúčtovány jako krátkodobé pohledávky. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce *“Výnosy z úroků a podobné výnosy”*.

### j) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady Podfond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu, postupuje odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a Podfond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

### k) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB, platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výsledku zisku a ztráty jako *“Výnosy z úroků a podobné výnosy”* nebo *“Náklady na úroky a podobné náklady”*.

### l) Zdanění

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

#### **m) Tvorba rezerv**

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

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

#### **n) Opravy chyb z minulého účetního období**

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

#### **o) Změny účetních metod**

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

Od 1. 1. 2021 resp. k 1. 1. 2022 mají investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 resp. k 1. 1. 2022 investiční fondy řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

V rámci implementace IFRS na finanční nástroje byly k 1. 1. 2022 provedeny následující změny účetních metod:

##### **1. Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9**

Podfond se rozhodl v souladu se standardem IFRS 9 neupravovat srovnávací údaje za přecházející období a změnu účetní metody tak aplikuje modifikovaným retrospektivním přístupem, tedy úprava je provedena retrospektivně s kumulovaným dopadem na nerozdělené výsledky vykázaným k 1.1.2022. Informace za srovnatelné období nejsou upraveny.

Finanční aktiva jsou nově klasifikována na základě obchodních modelů, kdy Podfond je řízen na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Podfond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálové finanční nástroje v ostatním úplném výsledku hospodaření. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Podfond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

K 1. 1. 2022 Podfond neměl žádné oceňovací rozdíly.

Níže uvedená tabulka zobrazuje informace o původní a nové kategorii oceňování a jejich účetní hodnotu:

<b>Aktiva</b>	<b>Původní kategorie</b>	<b>Původní účetní hodnota</b>	<b>Nová kategorie</b>	<b>Nová účetní hodnota</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	87 239	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	87 239
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	251	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	251
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>X</b>	<b>87 490</b>	<b>X</b>	<b>87 490</b>

<b>Pasiva</b>	<b>Původní kategorie</b>	<b>Původní účetní hodnota</b>	<b>Nová kategorie</b>	<b>Nová účetní hodnota</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu	14 095	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	14 095
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>X</b>	<b>14 095</b>	<b>X</b>	<b>14 095</b>

Níže uvedená tabulka zobrazuje změny klasifikace finančních aktiv a finančních závazků k datu prvotního použití IFRS 9:

<b>Kategorie: Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu</b>	<b>Původní účetní hodnota k 31.12.2021</b>	<b>Reklasifikace</b>	<b>Přecenění</b>	<b>Nová účetní hodnota k 1.1.2022</b>
<b>Pohledávky za bankami</b>				
<i>Počáteční zůstatek</i>	87 239	0	0	0
<i>Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty</i>	0	-87 239	0	0

<b>Konečný zůstatek</b>	<b>87 239</b>	<b>-87 239</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>				
Počáteční zůstatek	251	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	- 251	0	0
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>251</b>	<b>-251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatní pasiva</b>				
Počáteční zůstatek	14 095	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	- 14 095	0	0
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>14 095</b>	<b>-14 095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Kategorie: Oceňované Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty</b>	<b>Původní účetní hodnota k 31.12.2021</b>	<b>Reklasifikace</b>	<b>Přecenění</b>	<b>Nová účetní hodnota k 1.1.2022</b>
<b>Pohledávky za bankami</b>				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	87 239	0	87 239
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>	<b>87 239</b>	<b>0</b>	<b>87 239</b>
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	251	0	251
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>	<b>251</b>	<b>0</b>	<b>251</b>
<b>Ostatní pasiva</b>				
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	0	14 095	0	14 095

<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>	<b>14 095</b>	<b>0</b>	<b>14 095</b>
-------------------------	----------	---------------	----------	---------------

## 2. IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Aplikace standardu IAS 32 přináší změny v klasifikaci emitovaných cenných papírů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazku účetní jednotky poskytnout hotovostní (či jiné) plnění nebo dodat jiný finanční nástroj. V souladu s touto klasifikací vydané investiční akcie, s nimiž je spojeno právo vlastníka na zpětný odkup, jsou finančním závazkem, který v případě splnění výjimek uvedených v odst. 16A - 16D standardu IAS 32 je vykazovaný jako kapitálový nástroj.

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

K 1. lednu 2022 vlivem klasifikace investičních akcií jako finančních závazek došlo k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Zvýše uvedeného plynou následující úpravy spojené s implementací IFRS:

- Převod naběhlých oceňovacích rozdílů z rozvahy na nerozdělené výsledky minulých let.
- Převod složek vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

## ROZVAHA

### AKTIVA

tis. Kč	1.1.2022 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	Úprava bod b)	1.1.2022 po změně účetní metody	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	87 239	-	-	87 239
	v tom: a) splatné na požádání	87 239	-	-	87 239
11	Pohledávky za nebankovními subjekty	251	-	-	251
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		<b>87 490</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87 490</b>

### PASIVA

tis. Kč	1.1.2022 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	Úprava bod b)	1.1.2022 po změně účetní metody	
4	Ostatní pasiva	14 095	0	0	14 095
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	14 095	0	0	14 095

7	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	73 395	73 395
	f)obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	0	0	73 586	73 586
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	0	0	-191	-191
12	Kapitálové fondy (Σ)	73 586	0	-73 586	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-191	0	191	0
	<i>Vlastní kapitál</i>	73 395	0	-73 395	0
	<i>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)</i>	0	0	73 395	73 395
	<b><i>Pasiva celkem (Σ)</i></b>	<b>87 490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 490</b>

#### p) Regulační požadavky

Podfond podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Československá obchodní banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu se ZISIF.

### 10.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

#### POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

<i>tis. Kč</i>	2022	2021
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	7 822	87 239
<b><i>Celkem</i></b>	<b>7 822</b>	<b>87 239</b>

Zůstatky na běžných účtech jsou tvořeny vklady v měně Kč a Eur na běžných účtech vedených Československou obchodní bankou, a.s.

#### POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

<b><i>Poskytnuté úvěry v tis. Kč</i></b>	2022	2021	<i>Splatnost</i>
<i>Úvěr a úroky z úvěru společnosti CB Senior Ivančice s.r.o.</i>	37 596	0	0-3m
<i>Úvěr a úroky z úvěru společnosti Crowdberry CZ B s.r.o.</i>	77 081	0	0-3m
<i>Úroky z úvěru společnosti Crowdberry CZ2 s.r.o.</i>	0	251	0-3m
<b><i>Poskytnuté úvěry celkem</i></b>	<b>114 677</b>	<b>251</b>	

Podfond ke konci účetního období evidoval pohledávku z titulu nesplaceného úvěru ve výši 35 250 tis. Kč a nesplacených úroků ve výši 2 346 tis. Kč za společností CB Senior Ivančice s.r.o.

Podfond ke konci účetního období evidoval pohledávku z titulu nesplaceného úvěru ve výši 76 479 tis. Kč a nesplacených úroků ve výši 602 tis. Kč za společností CB Senior Ivančice s.r.o.

V minulém účetním období Podfond ke konci účetního období evidoval pouze pohledávku z titulu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za společností Crowdberry CZ2 s.r.o. ve výši 251 tis. Kč. Tato pohledávka byla splacena v prvním kvartálu roku 2022.

**POLOŽKA Č. 7 ROZVAHY – ÚČASTI S PODSTATNÝM VLIVEM**

<b>Datum porřízení</b>	<b>IČO</b>	<b>Název společnosti</b>	<b>Velikost podílu [%]</b>	<b>Cena porřízení</b>	<b>Příplatek mimo ZK</b>	<b>Oceňovací rozdíl</b>	<b>Cena celkem</b>
8. března 2022	143 18 822	CB Senior Ivančice s.r.o.	40 %	80	3 750 000	24 980 920	28 731 000
16. června 2022	172 53 179	Crowdberry CZ B s.r.o.	45 %	90	28 125 000	-6 156 090	21 968 910
<b>Celkem</b>							<b>50 699 910</b>

Podfond ke konci účetního období drží 40% podíl ve společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. IČO: 143 18 822 se sídlem Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice (k 31.12.2022 sídlo: Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno) v hodnotě 28 731 Kč. Podfond pořídil společnost CB Senior Ivančice s.r.o. jako prázdnou společnost v hodnotě 80 Kč. Do společnosti Podfond provedl příplatek mimo základní kapitál ve výši 3 750 tis. Kč. Do společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. byla úplatně převedena Podfondem držená společnost Crowdberry CZ2 s.r.o., která nyní vlastní dům určený k seniornímu bydlení. Na základě znaleckého posudku byla hodnota společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. ke konci účetního období zvýšena o 24 981 tis. Kč.

Podfond ke konci účetního období drží 45% podíl ve společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. IČO: 172 53 179 se sídlem Jindřišská 939/20, 110 00 Praha 1 v hodnotě 21 969 tis. Kč. Podfond původně v průběhu roku nabyl 100% podíl ve společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. v hodnotě 200 Kč. Podfond v listopadu 2022 převedl podíl ve výši 35 % na společnost Idoneus Investment j. s. a. podíl ve výši 20 % na fyzickou osobu JUDr. Tomáše Ficnera, Ph.D. V prosinci 2022 Podfond provedl do společnosti příplatek mimo základní kapitál ve výši 28 125 tis. Kč. Na základě posudku byla hodnota společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. ke konci účetního období snížena o 6 156 tis. Kč.

**POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY – ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM**

<b>Datum porřízení</b>	<b>IČO</b>	<b>Název společnosti</b>	<b>Velikost podílu [%]</b>	<b>Cena porřízení</b>	<b>Oceňovací rozdíl</b>	<b>Cena celkem</b>
16. června 2022	172 51 702	Crowdberry CZ A s.r.o.	100 %	200	0	200
15. září 2021	062 58 972	Crowdberry CZ2 s.r.o.	100 %	200 000	-200 000	0
<b>Celkem</b>						<b>200</b>

Podfond drží 100% podíl ve společnosti Crowdberry CZ A s.r.o., IČO: 172 51 702, se sídlem Jindřišská 939/20, 110 00 Praha 1. Vzhledem k tomu, že se zatím jedná o prázdnou účetní jednotku zůstává účetní hodnota na hodnotě 200 Kč.

Podfond počátkem účetního období držel 100% podíl ve společnosti Crowdberry CZ2 s.r.o., IČO: 062 58 972, se sídlem Jindřišská 939/20, 110 00 Praha 1. Kupní cena podílu byla ve výši 200 000 Kč. Hodnota tohoto podílu byla administrátorem podfondu přeceněna na nulovou hodnotu. 100% podíl ve společnosti byl 18. března 2022 úplatně převeden do dceřiné společnosti CB Senior Ivančice s.r.o.

**POLOŽKA Č. 2 ROZVAHY – ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

<i>tis. Kč</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Úvěř od Cooperate s.r.o.	7 235	0
Úvěř od Cooperate s.r.o. - úroky.	12	0
<b>Celkem</b>	<b>7 247</b>	<b>0</b>



Závazky za nebankovními subjekty byly tvořeny úvěrem od společnosti Cooperate s.r.o. ve výši 7 235 tis. Kč (2021: 0 Kč) a úroky z tohoto úvěru ve výši 12 tis. Kč (2021: 0 Kč).

#### POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	2022	2021
<i>Dohadné položky pasivní</i>	294	131
<i>Daň z příjmu</i>	375	0
<i>Ostatní závazky</i>	313	42
<i>Závazky z upsání investičních akcií</i>	32 459	13 922
<b>Celkem</b>	<b>33 441</b>	<b>14 095</b>

Podfond eviduje dohadné položky pasivní, které jsou tvořeny odhadovanou odměnou za poskytnuté služby auditora Fondu a Podfondu ve výši 130 tis. Kč (2021: 131 tis. Kč), odhadovanou odměnou za vyhotovení znaleckého posudku 102 tis. Kč a odhadovanou odměnou depozitáře 62 tis. Kč.

Podfond eviduje ostatní závazky, které jsou tvořeny především závazkem z titulu distribuce investičních akcií ve výši 312 tis. Kč (2021: závazek za depozitářem 42 tis. Kč).

Závazky z upsání investičních akcií zahrnují závazek Podfondu vydat investorům Investiční akcie třídy A v EUR v celkové hodnotě 32 459 tis. Kč.

#### ČISTÁ AKTIVA PŘÍRADITELNÁ INVESTIČNÍM AKCIÍM (DŘÍVE POLOŽKA Č. 12 ROZVAHY – KAPITÁLOVÉ FONDY)

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Úpis investičních akcií Podfondu byl zahájen dne 27. ledna 2021. Podfond vydává tři druhy investičních akcií. Všechny investiční akcie jsou na jméno v zaknihované podobě.

Počet vydaných IAA EUR 2022	1 327 351 ks
Počet vydaných IAV EUR 2022	0 ks
Počet vydaných IAA CZK 2022	2 050 000 ks

Počet odkoupených IAA EUR 2022	0 ks
Počet odkoupených IAV EUR 2022	0 ks
Počet odkoupených IAA CZK 2022	0 ks

Stav vydaných IAA EUR k 31. prosinci 2022	4 088 583 ks
Stav vydaných IAV EUR k 31. prosinci 2022	200 000 ks
Stav vydaných IAA CZK k 31. prosinci 2022	2 050 000 ks

Počet vydaných IAA EUR 2021	2 761 232 ks
Počet vydaných IAV EUR 2021	200 000 ks

Počet odkoupených IAA EUR 2021	0 ks
Počet odkoupených IAV EUR 2021	0 ks

Stav vydaných IAA EUR k 31. prosinci 2021	2 761 232 ks
Stav vydaných IAV EUR k 31. prosinci 2021	200 000 ks

Aktuální hodnoty vydaných investičních akcií k 31. prosinci 2022: IAA EUR 1,2136 Eur, IAV 2,1740 Eur, IAA CZK 1,1566 Kč.

Po datu účetní závěrky bylo vydáno 918 077 kusů IAA EUR. K datu 31.12.2022 byly upsány a dosud nejsou vydány akcie IAA EUR v objemu 325 000 EUR. Tyto investiční akcie budou vydány s hodnotou aktuální k 31. prosinci 2022. Podfond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 106 468 tis. Kč s rozložením na jednotlivé investiční třídy:

Vydané IAA EUR v hodnotě:	4 129 989 EUR
Vydané IAA CZK v hodnotě:	2 050 000 CZK
Vydané IAV EUR v hodnotě:	200 000 EUR

#### POLOŽKA Č. 14 ROZVAHY – NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Podfond v minulém účetním období vykázal ztrátu ve výši 191 tis. Kč, kterou převedl na účet nerozdělených ztrát z předchozích období.

#### POLOŽKA Č. 15 ROZVAHY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Zisk běžného účetního období činil 26 235 tis. Kč.

#### SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podfond dosáhl ve sledovaném období zisku ve výši 26 235 tis. Kč a splatná daň tedy dosáhla výše 375 tis. Kč.

Podfondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

#### ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Podfond ve sledovaném období neúčtoval o odloženém daňovém závazku z titulu oceňovacích rozdílů. Podfond ve sledovaném období neúčtoval o odložené daňové pohledávce z daňových ztrát z důvodu opatrnosti.

#### ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

<b>2022 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	7 822	0	0	0	0	<b>7 822</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	114 678	0	0	0	0	<b>114 678</b>
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	0	0	0	0	50 700	<b>50 700</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	0	0	0	0	0	
<b>Celkem aktiva</b>	<b>122 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 700</b>	<b>173 200</b>
<i>Závazky za nebankovními subjekty</i>	7 247	0	0	0	0	<b>7 247</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	33 441	0	0	0	0	<b>33 441</b>
<i>Čistá aktiva přiřaditelná IA</i>	0	0	0	0	132 512	<b>132 512</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>40 688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132 512</b>	<b>173 200</b>

<b>2021 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	87 239	0	0	0	0	<b>87 239</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	251	0	0	0	0	<b>251</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	0	0	0	0	0	<b>0</b>

<b><i>Celkem aktiva</i></b>	<b>87 490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 490</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	173	0	0	0	13 922	<b>14 095</b>
<i>Vlastní kapitál</i>	0	0	0	0	73 395	<b>73 395</b>
<b><i>Celkem pasiva</i></b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 317</b>	<b>87 490</b>

**POLOŽKA Č. 1 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY**

<i>tis. Kč</i>	2022	2021
Úroky z poskytnutého úvěru	5 032	260
Kurzové zisky	7 282	2 482
<b>Celkem</b>	<b>12 314</b>	<b>2 742</b>

Úrok z poskytnutého úvěru je tvořen úrokem z poskytnutého úvěru společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. a CB Senior Ivančice s.r.o. ve výši 5 032 tis. Kč (2021: úvěr společnosti Crowdberry CZ2 s.r.o. 260 tis. Kč). Zisk z kurzových rozdílů byl způsoben přeceněním položek fondového kapitálu, závazků k vydání investičních akcií a bankovního vkladu v měně Eur ve výši 7 282 tis. Kč (2021: 2 482 Kč).

**POLOŽKA Č. 2 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY**

<i>tis. Kč</i>	2022	2021
Ostatní náklady	25	5
Kurzové ztráty	2 617	2 485
<b>Celkem</b>	<b>2 642</b>	<b>2 490</b>

Ostatní náklady jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 13 tis. Kč (2021: 5 tis. Kč) a úroky z úvěru od společnosti Cooperate s.r.o. ve výši 12 tis. Kč.

Ztráta z kurzových rozdílů byla způsobena přeceněním položek fondového kapitálu, bankovního vkladu a úroků z úvěru v měně Eur ve výši 2 617 Kč (2021: 2 485 Kč).

**POLOŽKA Č. 4 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ**

<i>tis. Kč</i>	2022	2021
Vstupní poplatky	597	0
<b>Celkem</b>	<b>597</b>	<b>0</b>

Vstupní poplatky ve výši 597 tis. Kč (2021: 0 Kč) představují poplatky přijaté od investorů při vstupu do Podfondu.

**POLOŽKA Č. 6 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

<i>tis. Kč</i>	2022	2021
Ztráta z finančních operací	10 687	200
Zisk z finančních operací	29 794	0
<b>Celkem</b>	<b>19 107</b>	<b>200</b>

Ztráty z finančních operací obsahují přecenění podílu ve společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. a Crowdberry CZ B s.r.o. v celkové výši 10 687 tis. Kč (2021: přecenění Crowdberry CZ2 s.r.o. 200 tis. Kč).

Zisk z finančních operací obsahuje především přecenění podílu ve společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. a Crowdberry CZ B s.r.o. a odměny za sjednání úvěru v celkové výši 29 794 tis. Kč (2021: 0 Kč).

**POLOŽKA Č. 7 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY**

<i>tis. Kč</i>	2022	2021
Ostatní provozní výnosy	0	152
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>152</b>

Podfond nemá žádné ostatní provozní výnosy (2021: odměna za poskytnutí úvěru Crowdberry CZ2 s.r.o. 152 tis. Kč).

**POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY**

<i>tis. Kč</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<i>Náklady na odměny statutárního auditu</i>	130	130
<i>Náklady na obhospodařovatele</i>	180	0
<i>Náklada na administrátora</i>	705	0
<i>Mzdové náklady</i>	0	0
<i>Služby depozitáře</i>	539	260
<i>Náklady na distribuci</i>	1 037	0
<i>Ostatní správní náklady</i>	185	5
<b><i>Celkem</i></b>	<b>2 776</b>	<b>395</b>

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 130 tis. Kč (2021: 130 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 180 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 705 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč).

Mzdové náklady činily 0 Kč (2021: 0 Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s., zaplatil Podfond poplatek, který činil 539 tis. Kč (2021: 260 tis. Kč).

Náklady na distribuci tvoří pravidelná i jednorázová odměna ve výši 1 037 tis. Kč (2021: 0 Kč) vyplácená v souvislosti s distribucí investičních akcií Podfondu.

Ostatní správní náklady tvoří především odměny za znalecké posudky, právní a poštovní služby v celkové výši 185 tis. Kč (2021: 5 tis. Kč).

**POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

<i>tis. Kč</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<i>Aktiva</i>	173 200	87 490
<b><i>Celkem</i></b>	<b>173 200</b>	<b>87 490</b>

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

**ZÁVAZEK NEVYKÁZANÝ V ROZVAZE**

Společnost neviduje žádné podrozvahové závazky.

**PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE**

Podfond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

**10.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ**

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

<b>K 31.12.2022 v tis. Kč</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Celkem</b>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	7 822	-	<b>7 822</b>
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	114 678	-	<b>114 678</b>
7. Účasti s podstatným vlivem	50 700	-	<b>50 700</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>173 200</b>	-	<b>173 200</b>

<b>K 31.12.2022 v tis. Kč</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Celkem</b>
2 Závazky za nebankovními subjekty	7 247	-	<b>7 247</b>
4. Ostatní pasiva	33 441	-	<b>33 441</b>
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>40 688</b>	-	<b>40 688</b>

V případě přecenění pohledávek za bankami a pohledávek za nebankovními subjekty, by se jednalo o přecenění do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně. U účastí s podstatným vlivem by se přečenovalo do výkazu zisku a ztrát tzv. určeně.

## 10.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

### Tržní riziko

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

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké, i přes částečné ochlazení realitního trhu v roce 2022. Aktiva Podfondu disponují s druhy nemovitostí s omezenou nabídkou na trhu.

### Měnové riziko

Společnost vykazuje svá aktiva a závazky v české koruně, nicméně část majetku i závazků je držena v měně Eur. Společnost je při změně měnového kurzu vystavena měnovému riziku.

Měnové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední. V roce 2022 byla volatilita kurzu eura vyšší než v předchozích letech.

Měnové riziko spočívá v riziku ovlivnění hodnoty investice vlivem změny devizového kurzu.

<b>K 31.12.2022 v tis. Kč</b>	<b>EUR</b>	<b>Kč</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	6 987	835	<b>7 822</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	26 094	88 584	<b>114 678</b>
Účasti s podstatným vlivem	0	50 700	<b>50 700</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>33 081</b>	<b>140 119</b>	<b>173 200</b>

### **v tis. Kč**

Závazky z upsání IA	32 459	0	<b>32 459</b>
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	130 141	2 371	<b>132 512</b>
Závazky za nebankovními subjekty	7 247	0	<b>7 247</b>
Ostatní závazky	0	982	<b>8 229</b>

<b>Celkem pasiva</b>	<b>169 847</b>	<b>3 353</b>	<b>173 200</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>- 136 766</b>	<b>136 766</b>	<b>0</b>

### **Analýza citlivosti měnového rizika**

Při čisté devizové pozici dosahující hodnoty -136 766 tis. Kč k 31.12.2022, je dopad při změně měnového kurzu, kdy dojde k posílení nebo oslabení měny CZK vůči EUR o 5%, na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA významný. V roce 2022 došlo k posílení koruny vůči euru o 3%.

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

Protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávku tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

### **Riziko nedostatečné likvidity**

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

Aktiva Podfondu sestávají z menšinových podílů na domu pro seniory (40%) a moderního velkoskladu (45%). To je celkem 29,27% všech aktiv. Dále z úvěrů poskytnutých těmto nemovitostním společnostem (celkem 66,21% všech aktiv). Zbytek tvoří hotovost na účtech. Podíly považujeme za velmi likvidní, protože představují investici do nedostatkových typů nemovitostí.

Pasiva jsou převážně tvořena fondovým kapitálem a závazky spočívající ve vydání investičních akcií, přičemž žádost o odkup investiční akcie je dle statutu Podfondu možné Podfondu doručit nejdříve po 48 měsících od vydání akcií, bylo riziko likvidity ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Podfond také prošel bez výhrad zátěžovými testy likvidity v roce 2022.

<b>2022 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	7 822	0	0	0	0	<b>7 822</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	114 678	0	0	0	0	<b>114 678</b>
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	0	0	0	0	50 700	<b>50 700</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	0	0	0	0	0	
<b>Celkem aktiva</b>	<b>122 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 700</b>	<b>173 200</b>
<i>Závazky za nebankovními subjekty</i>	7 247	0	0	0	0	<b>7 247</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	33 441	0	0	0	0	<b>33 441</b>
<i>Čistá aktiva přiřaditelná IA</i>	0	0	0	0	132 512	<b>132 512</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>40 688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132 512</b>	<b>173 200</b>
<b>Gap</b>	<b>81 812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-81 812</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>81 812</b>	<b>81 812</b>	<b>81 812</b>	<b>81 812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>2021 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	87 238	0	0	0	0	87 238
Poskytnuté úvěry	251	0	0	0	0	251
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly a účasti	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem aktiva</b>	<b>87 490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 490</b>
Ostatní pasiva	173	0	0	0	13 922	14 095
Vlastní kapitál	0	0	0	0	73 395	73 395
<b>Celkem pasiva</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 317</b>	<b>87 490</b>
<b>Gap</b>	<b>87 317</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-87 317</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>87 317</b>	<b>87 317</b>	<b>87 317</b>	<b>87 317</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech – v tis. Kč

	31.12.2022	31.12.2021
Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty	70,73 %	100 %
<b>Podíl na aktivech celkem</b>	<b>70,73 %</b>	<b>100 %</b>

Velmi likvidní aktiva činí 70,73 % všech aktiv.

#### Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

Následující tabulka ukazuje zbytkovou smluvní splatnost finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby:

k 31.12.2022 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
<b>Nederivátové závazky</b>							
Ostatní závazky	40 688	0	0	40 688	0	0	0
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>40 688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
Nederivátové finanční nástroje	Nediskontované peněžní toky, které zahrnují odhadované úrokové platby.



Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	<b>Smluvní nediskontované peněžní toky.</b> Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	<b>Reálná hodnota k rozvahovému dni.</b> Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozic, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	<b>Smluvní nediskontované peněžní toky.</b> Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívější okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívějšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

### Riziko vypořádání

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

Toto riziko je vyhodnoceno jako nízké.

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

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Podfondu.

Ve sledovaném období neměl Podfond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Riziko zrušení Podfondu

Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu:

- i. rozhodnutí o přeměně Podfondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Podfondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Podfondu vlastní kapitál Podfondu nedosáhl výše 1 250 000 Eur; resp. v případě, že Podfond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

ČNB odejme povolení k činnosti Podfondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Podfondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Podfond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Riziko zrušení Podfondu bylo vyhodnoceno jako nízké.

### Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond nedrží úrokově citlivá aktiva ani závazky, není sestaven přehled úrokové citlivosti aktiv a závazků Podfondu. Veškeré úročení aktiv i závazků se neodvíjí od aktuálních úrokových sazeb, ale je smluvně zajištěna pevně stanová úroková sazba.

## 10.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

### 1) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

<b>Finanční aktiva - k 31.12.2022 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	7 822	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	114 678
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	50 700

<b>Finanční závazky - k 31.12.2022 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	7 247
Ostatní závazky	-	-	32 771

<b>Finanční aktiva - k 31.12.2021 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	87 239	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	251
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-

<b>Finanční závazky - k 31.12.2021 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Ostatní závazky	-	-	13 964

Ostatními závazky se rozumí závazky z obchodních vztahů a závazky z nevypořádaných úpisů investičních akcií.

#### a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

#### b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

#### Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

#### Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vychází z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

### Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V ostatních případech je reálná hodnota určena aplikací techniky tržního srovnání pomocí porovnatelných tržních multiplikátorů pro výnosy a EBITDA. Oceňovací model je založen na tržních multiplikátorech odvozených od kótovaných cen porovnatelných společností k dané investici a očekávaných výnosů a EBITDA dané investice. Odhad je upraven o efekt neobchodovatelnosti dané investice a o čistý dluh dané investice.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

### Závazky za nebankovními subjekty a ostatní závazky

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

### c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

<i>Investice úroveň 3</i>	<i>Reálná hodnota k 31.12.2022</i>	<i>Oceňovací metoda</i>	<i>Klíčový nepozorovatelný vstup</i>	<i>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</i>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	114 678	Diskontované peněžní toky	Finanční výkazy, kalkulace projektu, model nákladovosti	5 %
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	50 700	Výnosová metoda, Substanční metoda	Výnosová míra, nájemné, finanční výkazy	-
<i>Investice úroveň 3</i>	<i>Reálná hodnota k 31.12.2021</i>	<i>Oceňovací metoda</i>	<i>Klíčový nepozorovatelný vstup</i>	<i>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</i>

Pohledávky za nebankovními subjekty	251	Diskontované peněžní toky	Finanční výkazy, kalkulace projektu,	0,75 %
-------------------------------------	-----	---------------------------	--------------------------------------	--------

#### d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Podfond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady, by mohla vést k následujícím efektům na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležících držitelům investičních akcií:

##### a. Pohledávky za nebankovními subjekty

###### Senzitivita v tis. Kč

k 31.12.2022

	Hodnota * parametr	Sazba +1 %	Sazba -1 %
Pohledávky za nebank. subjekty	114 678*5 %	7 233	-7 233

###### Senzitivita v tis. Kč

k 31.12.2021

	Hodnota * parametr	Sazba +1 %	Sazba -1 %
Pohledávky za nebank. subjekty	251*0,75%	2	-1

##### b. Účasti s podstatným vlivem

Tabulka níže zachycuje dopad tržního rizika na jednotlivé účasti v majetku Podfondu s podstatným vlivem. Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu. Podfond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti			
tis. Kč	Hodnota*parametr	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
<b>Riziko ceny obchodních podílů (účasti)</b>	50 700 * 15%	7 605	0

#### Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	Pohledávky za nebank.subj.	Majetkové účasti
<b>Zůstatek k 1.1.2022</b>	<b>251</b>	<b>0</b>
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	5 020	19 107
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	114 427	31 593
Pokles	-	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>114 678</b>	<b>50 700</b>

## 2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 31.12.2022 ani k 31.12.2021 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

### 10.7 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

### 10.8 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SEŠTAVENÍ

Úvěr ve výši 20 000 tis. Kč poskytnutý Podfondem dceřiné společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. dne 15. dubna 2022 byl dne 5. ledna 2023 rozdělen na 3 části. Část A ve výši 7 500 tis. Kč byla převedena na úvěr s úrokem 12% p.a. a splatností 1 rok, část B ve výši 5 250 tis. Kč byla převedena na úvěr s úrokem 9% p.a. a splatností 10 let, část C ve výši 7 250 tis. Kč byla převedena na příplatek mimo základní kapitál společnosti CB Senior Ivančice s.r.o.

Úvěr ve výši 300 000 EUR poskytnutý Podfondem dne 1. prosince 2022 společností cooperate s.r.o. byl ve výši čerpané jistiny včetně naběhlých úroků splacen dne 31. března 2023.

### 10.9 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SEŠTAVENÍ

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události.

V Praze, dne 28. dubna 2023



---

Ing. Karolína Klapalová  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.



CB SICAV a.s.

CB Property Investors Podfond

## Zpráva o vztazích

Za účetní období

Od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

## 11.1 VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 Písm. A) AŽ C) ZOK)

### Osoba ovládaná

Název fondu: CB SICAV a.s.  
IČO: 095 88 167  
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařována společností Winstor investiční společnost a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

### Osoby ovládající

Osoba ovládající: Crowdberry a.s.  
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03  
IČO: 48 236 993  
Způsob ovládnání: přímo

### Osoba ovládající ovládající osobu

Osoba ovládající: Peter Bečár  
Datum narození: 17. května 1981  
Bytem: Borovicová 1250/28, Lozorno 900 55  
Způsob ovládnání: přímo – podíl 43,44 % (v období od 20. prosince 2022- doposud),  
podíl 34,35 % (v období od 17. června 2021 do 20. prosince 2022)

### Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná: Crowdberry CZ2 s.r.o.  
Sídlo: Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice  
IČO: 062 58 972  
Způsob ovládnání: CB Property Investors Podfond nepřímo – podíl 40 % (v období od 14. dubna 2022 – doposud), přímo – podíl 100 % (v období od 1. ledna 2022 do 14. dubna 2022)

Osoba ovládaná: Crowdberry CZ A s.r.o.  
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 172 51 702  
Způsob ovládnání: CB Property Investors Podfond přímo – podíl 100 %

Osoba ovládaná: Crowdberry CZ B s.r.o.  
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 172 53 179  
Způsob ovládnání: CB Property Investors Podfond přímo – podíl 45 % (v období od 1. prosince – doposud), podíl 100 % (v období od 16. června 2022 do 1. prosince 2022)

Osoba ovládaná: Vinetron – A s.r.o.  
Sídlo: Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice

IČO: 109 83 643  
Způsob ovládnání: CB Property Investors Podfond nepřímo – podíl 40 %

Osoba ovládaná: Vinetron – B s.r.o.  
Sídlo: Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice  
IČO: 141 59 813  
Způsob ovládnání: CB Property Investors Podfond nepřímo – podíl 40 %

Osoba ovládaná: CB Senior Ivančice s.r.o.  
Sídlo: Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice  
IČO: 143 18 822  
Způsob ovládnání: CB Property Investors Podfond přímo – podíl 40 %

### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- **Osoba ovládající: Crowdberry a.s.**

Osoba ovládaná: Crowdberry s.r.o.  
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 057 84 972  
Způsob ovládnání: přímo – podíl 100 %

Osoba ovládaná: CB Investment Management s. r. o.  
Sídlo: Staroměstská 3, Bratislava – městská část Staré Město 811 03  
IČO: 52 524 531  
Způsob ovládnání: přímo – podíl 100 %

Osoba ovládaná: SenseZOOM s.r.o.  
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 060 35 469  
Způsob ovládnání: přímo – podíl 51 %

Osoba ovládaná: Crowdberry CZ 5 s.r.o.  
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 141 33 440  
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %

Osoba ovládaná: Crowdberry CZ 6 s.r.o.  
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 141 33 458  
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 % (v období od 28. listopadu 2022 – doposud), přímo – podíl 100 % (v období od 12. ledna 2022 do 28. listopadu 2022)

Osoba ovládaná: Crowdberry CZ 7 s.r.o.  
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 141 33 466  
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %



Osoba ovládaná: Crowdberry SK37 j. s. a.  
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03, SR  
IČO: 54 387 574  
Způsob ovládnání: přímo – podíl 100 %

• **Osoba ovládající:**

**Peter Bečár**

Osoba ovládaná: Crowdberry a.s.  
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03  
IČO: 48 236 993  
Způsob ovládnání: přímo – podíl 43,44 % (v období od 20. prosince 2022- doposud), podíl 34,35 % (v období do 20. prosince 2022)

Osoba ovládaná: cooperate s.r.o.  
Sídlo: Tetínská 351/1c, Radlice, 150 00 Praha 5  
IČO: 050 49 458  
Způsob ovládnání: přímo – podíl 100 %

Osoba ovládaná: cooperate investment 1 s.r.o.  
Sídlo: Tetínská 351/1c, Radlice, 150 00 Praha 5  
IČO: 293 17 916  
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %

Osoba ovládaná: Crowdberry s.r.o.  
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 057 84 972  
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 43,44 % (v období od 20. prosince 2022- doposud), podíl 34,35 % (v období do 20. prosince 2022)

Osoba ovládaná: comsultia group, s.r.o.  
Sídlo: Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava 851 01  
IČO: 46 553 363  
Způsob ovládnání: přímo – podíl 0 % (v období od 12. dubna 2022), přímo – podíl 65 % (v období od 9. března 2012 do 12. dubna 2022)

Osoba ovládaná: Comsultia, s.r.o.  
Sídlo: Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava 851 01  
IČO: 35 944 340  
Způsob ovládnání: přímo – podíl 0 % (v období od 5. dubna 2022 doposud), přímo – podíl 85 % (v období od 12. srpna 2009 do 5. dubna 2022)

Osoba ovládaná: Cabelaxo Limited  
Sídlo: Themistokli Dervi, Julia House, Nikózie, 1066 Kypr  
IČO: HE 343610  
Způsob ovládnání: přímo – podíl 100 %

Osoba ovládaná: CB Investment Management s. r. o.  
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03

IČO:	52 524 531
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 43,44 % (v období od 20. prosince 2022- doposud), podíl 34,35 % (v období do 20. prosince 2022)
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ A s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	172 51 702
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 43,44 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ B s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	172 53 179
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 45 % (v období od 1. prosince – doposud), podíl 100% (v období od 16. června 2022 do 1. prosince 2022)
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ 5 s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	141 33 440
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 43,44 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ 6 s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	141 33 458
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 43,44 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ 7 s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	141 33 466
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 43,44 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK37 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03, SR
IČO:	54 387 574
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 43,44 %

### Způsob a prostředky ovládaní

Ovládaní Fondu (zpracovatele zprávy) je vykonáváno prostřednictvím valné hromady (od 8. října 2020), přičemž výše uvedená ovládající osoba Crowdberry a.s. vlastní zakladatelské akcie představující 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu.

### 11.2 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Ovládaná osoba (Podfond) na základě smluv o úvěru poskytla jí ovládané společnosti Senior Ivančice s.r.o. úvěrový rámec 15.250.000 CZK a 20.000.000 CZK.

Ovládaná osoba (Podfond) na základě smluv o úvěru poskytla jí ovládané společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. úvěrový rámec 50.600.000 CZK a 1.075.000 EUR.

Ovládaná osoba (Podfond) na základě smlouvy o příplatku mimo ZK poskytla jí ovládané společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. příplatek mimo ZK ve výši 28.125.000 CZK.

### 11.3 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 Písm. E) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
CB Senior Ivančice s.r.o.	Smlouva o převodu podílu CB CZ2 – CB SICAV x CB SI	18. března 2022
RENTsystem s.r.o., VINETRON – C s.r.o., CB Senior Ivančice s.r.o.	SHA I. - společníci CB SI	14. dubna 2022
RENTsystem s.r.o., VINETRON – C s.r.o., CB Senior Ivančice s.r.o.	SHA II. interní – společníci CB SI	14. dubna 2022
CB Senior Ivančice s.r.o.	Smlouva o úvěru – CB SICAV x CB SI	14. dubna 2022
CB Senior Ivančice s.r.o.	Smlouva o provozním úvěru – CB SICAV x CB SI	14. dubna 2022
CB Senior Ivančice s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK – CB SI	06. května 2022
Idoneus Investment j.s.a.	Smlouva o převodu podílů – prodej 35 % ve Crowdberry CZ B s.r.o.	30. listopadu 2022
Tomáš Ficner	Smlouva o převodu podílů – prodej 30 % ve Crowdberry CZ B s.r.o.	30. listopadu 2022
cooperate s.r.o.	Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem - 300 000 EUR	30. listopadu 2022
Tomáš Ficner	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o převodu podílů – prodej 30 % ve Crowdberry CZ B s.r.o.	30. listopadu 2022
Idoneus Investment j. s. a., Ficner Tomáš	Smlouva mezi společníky obchodní korporace Crowdberry CZ B s.r.o. (SHA)	02. prosince 2022
Crowdberry s.r.o.	Vedlejší ujednání k SHA Crowdberry CZ B s.r.o.	02. prosince 2022
Crowdberry CZ B s.r.o.	Smlouva o úvěru – do limitu 1.075.000, - EUR	08. prosince 2022
Crowdberry CZ B s.r.o.	Smlouva o úvěru – do limitu 50,6 mil. CZK	08. prosince 2022
Crowdberry CZ B s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	08. prosince 2022
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Dohoda o podřízení dluhu – dlužník Crowdberry CZ B s.r.o.	22. prosince 2022

### 11.4 POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 Odst. 2 Písm. F) ZOK)

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

#### 11.5 HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

## Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Společnosti tímto prohlašuje, že:

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

V Praze, dne 31. března 2023



---

Ing. Karolína Klapalová  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.

## 12 PŘÍLOHA Č. 6 – IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU A PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU A PODFONDŮ

<i>Identifikace majetku Fondu CB SICAV a.s.</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	90	90

<i>Identifikace majetku Podfondu CB Property Investors Podfond</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	7 822	7 822
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	114 678	114 678
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	31 875	50 700