



Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s.
Opportunity Real Estate Fund podfond

Výroční zpráva fondu včetně podfondu

Za účetní období
od 19. ledna 2022 do 31. března 2023

OBSAH

OBSAH	2
Seznam použitých pojmů a zkratek	6
Seznam příloh výroční zprávy	6
1 Základní údaje o Fondu, Podfondu a účetním období	7
2 Opportunity Real Estate Fund 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 Opportunity Real Estate Fund podfond – Podfond	10
3.1 Investiční cíle Podfondu	10
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	10
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)	11
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)	13
3.8 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) ...	13

3.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	13
3.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu	13
4	Společná část pro Fond a Podfond	14
4.1	Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)	14
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondu celkem	14
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem	15
4.2	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	15
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)	15
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)	16
4.5	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	17
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)	17
4.7	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	17
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	18
4.9	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	18
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. 1318	
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	18
4.12	Následné události	18
5	Zpráva nezávislého auditora	19
6	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	22
7	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu	28
7.1	Obecné informace	29
7.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	30
	Důležité účetní metody	31
7.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	34

Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami.....	34
Položka č. 8, č.14 a č. 15 rozvahy – Základní kapitál, neuhrazená ztráta z předchozích období a ztráta za účetní období.....	34
Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování.....	35
Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty – Náklady na poplatky a provize	35
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady.....	35
Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka.....	35
7.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků	35
7.5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	36
7.6 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	36
7.7 změny účetních metod	36
7.8 Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	37
7.9 Vztahy se spřízněnými osobami.....	37
7.10 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	37
8 Zpráva nezávislého auditora.....	38
9 Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem	41
10 Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu.....	46
10.1 Obecné informace.....	47
10.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	48
Důležité účetní metody	49
10.3 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	54
Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	54
Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty	55
Položka č. 11 rozvahy – Ostatní aktiva	55
Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva.....	55
Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím (dříve Položka č. 12 rozvahy – Kapitálové fondy)	56
Položka č. 15 rozvahy – Zisk nebo ztráta za účetní období.....	56
Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv.....	57
Položka č. 1 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z úroků a podobné výnosy.....	57
Položka č. 2 výkazu zisku a ztráty – Náklady na úroky a podobné náklady.....	57
Položka č. 4 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z poplatků a provizí.....	57
Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací	57
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady.....	58
podrozvahové položky	58

Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	58
10.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	58
10.5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	59
10.6 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	62
10.7 Vztahy se spřízněnými osobami	65
10.8 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	66
11 Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období.....	67
11.1 Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	68
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.....	72
11.3 Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	72
11.4 Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	72
11.5 Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	72
12 Příloha č. 6 – Identifikace majetku Fondu a Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a podfondů.....	74

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 – Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s.

Podfond – Opportunity Real Estate Fund 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 srovnatelná právnická osoba 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:	Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s.
IČO:	141 73 352
Sídlo:	Na příkopě 859/22, 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:	19. ledna 2022 – 31. března 2023 (dále také jako " Fond ")
Název Podfondu:	Opportunity Real Estate Fund podfond
NID:	75163195
Účetní období Podfondu:	3. března 2022 – 31. března 2023 (dále také jako „ Podfond “)
Obhospodařovatel:	Winstor investiční společnost a.s.
Sídlo:	Jungmannova 745/24, 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 OPPORTUNITY REAL ESTATE FUND SICAV A.S. – FOND

2.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s. byl do seznamu investičních fondů vedeném ČNB zapsán dne 9. prosince 2021 a dne 19. ledna 2022 byl zapsán do obchodního rejstříku.

K datu 3. března 2022 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 Opportunity Real Estate Fund podfond.

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)

Přehled činností ve vztahu k Fondu

Fond má splacen základní kapitál ve výši 100 000 Kč a do vytvoření Podfondu Opportunity Real Estate Fund podfond dne 3. března 2022 byly z majetku Fondu hrazeny zejména správní poplatky. Majetek je tvořen vklady zakladatelů a nepředpokládá se investování ani jiná činnost na vrub Fondu.

Fond nemá zdroje výnosů ani nákladů s výjimkou bankovních poplatků spojených se založením Fondu.

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)

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 Odst. 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. S touto změnou došlo ještě k drobným grafickým úpravám statutu Fondu. Nepředpokládá se investování ani jiná investiční činnost na vrub Fondu.

O změnách statutu byli informováni investoři, deponitář a ČNB.

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 NÁKLADĚCH ČI DANÍCH (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

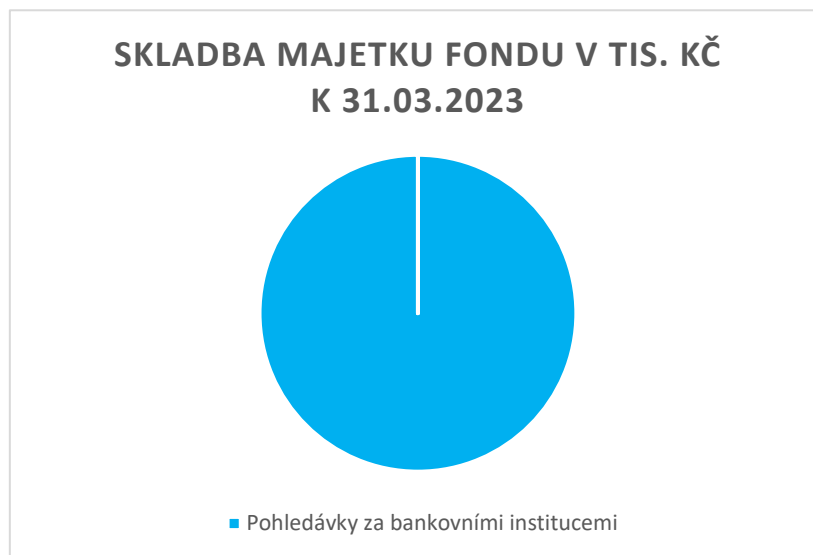
Odměna obhospodařovatelů:	0 Kč
Odměna administrátorů:	0 Kč
Úplata deponitáři:	0 Kč
Odměna auditora:	0 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	18 100 Kč
Ostatní správní náklady	6 843 Kč
Ostatní daně a poplatky	1 845 Kč

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>2022/2023</i>	<i>Zahajovací rozvaha</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>73</i>	<i>0</i>
Aktiva celkem	73	0



3 OPPORTUNITY REAL ESTATE FUND PODFOND – PODFOND

3.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU

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

- a) 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 nepřímo investoval do majetkové účasti skrze opční kontrakt, který Podfonde umožňuje po exitu banky nabýt majetkovou účast, a poskytl do zmíněné účasti dluhové financování.

4M Capital Investments s.r.o.

Podfond uzavřel dne 14. září 2022 se společností Karlin Port Real Estate, s.r.o. (dále jen jako „**KPRE**“) smlouvu o call opci, na základě které má Podfond právo od KPRE koupit 100% podíl ve společnosti 4M Capital Investments s.r.o. (dále jen jako „**4M CI**“), jakmile bude splacen seniorní úvěr poskytnutý bankou Waldviertler Sparkasse Bank AG (dále jen jako „**Banka**“) společnosti 4M CI. Podfond i KPRE si přály, aby Podfond byl (jediným) společníkem 4M CI, nicméně Banka si v rámci poskytnutí úvěru 4M CI ve výši 1 730 000 EUR stanovila podmínku, že jediným společníkem 4M CI musí být KPRE. Seniorní úvěr banky je splatný k 30.9.2025. Investičním cílem tohoto projektu je development rezidenčních nemovitostí. Projekt se zatím nachází ve fázi před udělením územního povolení, jehož nabytí se očekává v prvním kvartále roku 2024.

Výše zmíněné vystavuje Podfond tržnímu riziku, kdy změny například úrokových sazeb, cen nemovitostí nebo stavebních materiálů mohou způsobit značné výkyvy v hodnotách jednotlivých položek aktiv Podfonde. Tržní riziko je, společně s ostatními druhy rizik, však aktivně řízeno a monitorováno. Podrobnější informace k rizikům a jejich kvantifikaci prostřednictvím citlivostní analýzy lze najít v podkapitolách 10.5, resp. 10.6.

PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond k 31. březnu 2023 dosáhl zisku ve výši 6 118 tis. Kč. Čistá hodnota přiřaditelná držitelům investičních akcií (dříve vlastní kapitál) má hodnotu 23 617 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfonde

Ukazatel	Účetní období	Předchozí účetní období
Celkové NAV Podfonde z investiční činnosti	23 617 tis. Kč	-
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	89,04%	-

Pákový efekt dle standardní závazkové metody	145,08%	-
Nové investice	1	-
Čistý zisk	6 118 tis. Kč	-
Hodnota PIA	-	-
Hodnota PRIA	1,1139 Kč	-
Hodnota MIA	3,2073 Kč	-

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu

Celkové NAV Podfondu (jmění z investiční činnosti) je z 0 % přiřazeno investorům do Prioritních investičních akcií (dále jen „**PIA**“), jelikož dosud žádné PIA emitovány nebyly, ze 72,7 % do Prémiových investičních akcií (dále jen „**PRIA**“) a z 27,3 % přiřazeno investorům do Manažerských investičních akcií (dále jen „**MIA**“). 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) PIA a (ii) PRIA a (iii) MIA. PIA doposud nebyly emitovány, PRIA dosáhly v účetním období ročního zhodnocení 11,39 % a MIA 220,73 %.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V následujícím účetním období 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 Odst. 2 písm. A) ZOÚ)

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

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)

V průběhu účetního období došlo pouze k jedné změně statutu Podfondu, která spočívala v rozšíření úplaty investiční společnosti za dodatečně poskytované služby a ve změně adresy společnosti, která pro Fond zajišťuje služby compliance a vnitřní audit Fondu. S touto změnou došlo ještě k drobným grafickým úpravám statutu Fondu.

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)

Odměna obhospodařovateli:	200 000 Kč
Odměna administrátorovi:	799 000 Kč

Odměna depozitáři:	447 700 Kč
Odměna auditorovi:	43 000 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Odměna za distribuci	98 000 Kč
Ostatní náklady	50 000 Kč

3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONU

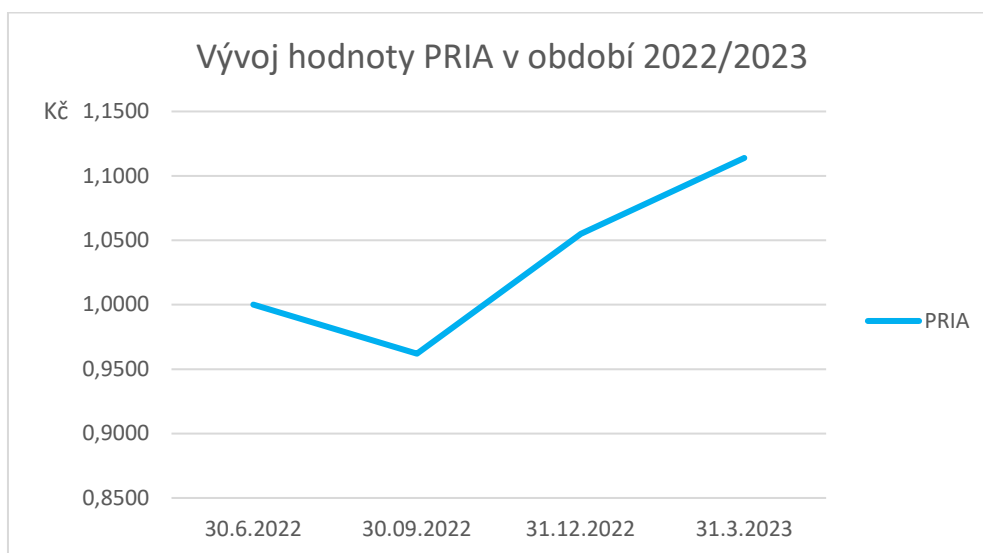
Opportunity Real Estate Fund podfond vydává 3 druhy investičních akcií:

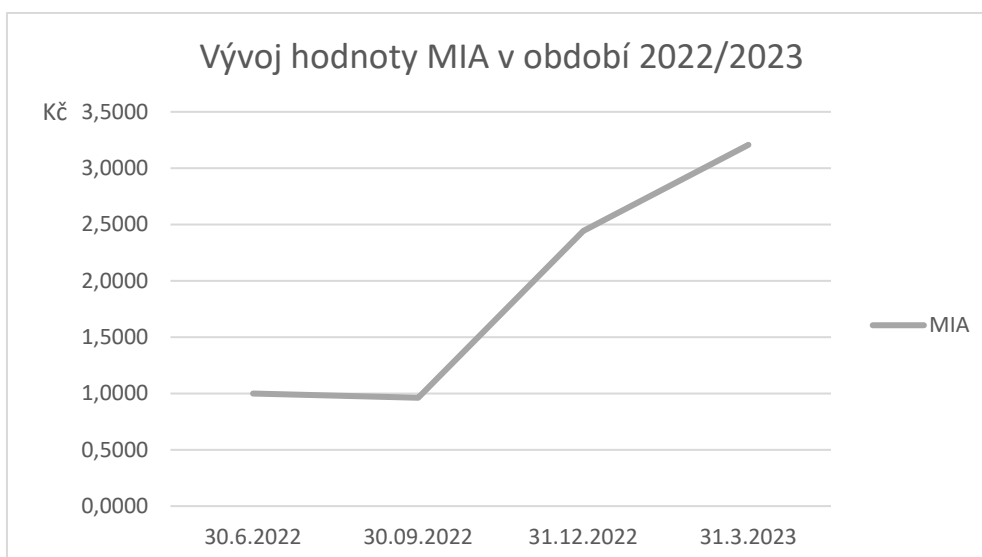
Prioritní investiční akcie (dále také jako „**PIA**“), Prémiové investiční akcie (dále také jako „**PRIA**“) a Manažerské investiční akcie (dále také jako „**MIA**“).

V rozhodném účetním období, které končilo 31. března 2023, byla stanovena hodnota PRIA 1,1139 Kč, bylo vydáno 15 618 502 kusů akcií. K rozvahovému dni byly upsány a nevydány PRIA v celkovém objemu 10 176 470,59 Kč.

V rozhodném účetním období, které končilo 31. března 2023, byla stanovena hodnota MIA 3,2073 Kč, bylo upsáno a vydáno 2 039 501 kusů MIA.

V rozhodném období, které končilo 31. března 2023, nebyly upsány ani vydány žádné PIA, z toho důvodu zůstala hodnota PIA na úvodní upisovací hodnotě 1,0000 Kč.





3.7 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPIŘŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPIŘŮ 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.

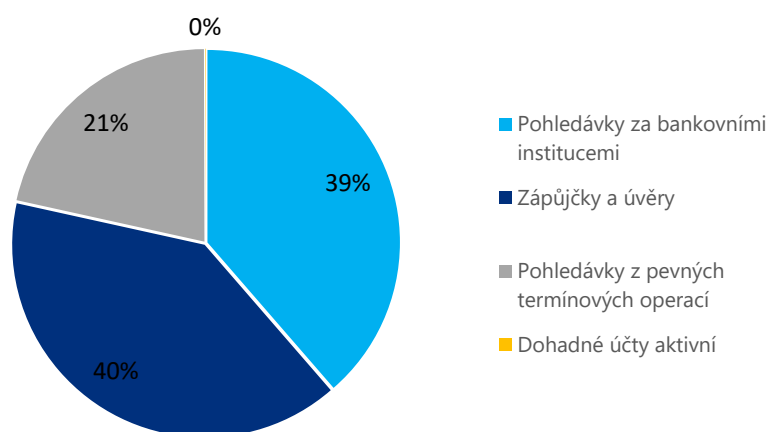
3.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

3.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Skladba majetku Podfondu v tis. Kč	2022/2023	Zahajovací rozvaha
Pohledávky za bankovními institucemi	13 235	-
Zápůjčky a úvěry	13 648	-
Pohledávky z opcí	7 366	-
Dohadné účty aktivní	16	-
Aktiva celkem	34 265	-

Skladba majetku Podfondu k 31.3.2023



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 manažerů.

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedená 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 PODFONDU 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:	58 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	0 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	63 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Počet pracovníků:	16
Počet vedoucích osob:	6
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONU 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:	55 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	2 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 PODFONU, 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 ke 31.12.2022 a 31.3.2023.

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:

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:

David Petrů

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

David Petrů 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 ZAJIŠŤUJÍCÍCH 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 20. července 2023



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

5 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům fondu Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s., se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 141 73 352, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 3. 2023, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 19. 1. 2022 do 31. 3. 2023 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 Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s. k 31. 3. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 19. 1. 2022 do 31. 3. 2023, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo fondu Opportunity Real Estate Fund 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 obdržných ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s. za účetní závěrku

Představenstvo fondu Opportunity Real Estate Fund 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 Opportunity Real Estate Fund 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 jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo fondu Opportunity Real Estate Fund 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 Opportunity Real Estate Fund 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 20. července 2023

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169



Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s.

Účetní závěrka Fondu

Za účetní období
od 19. ledna 2022 do 31. března 2023

ROZVAHA

k 31. 3. 2023

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.3.2023	19.1.2022
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		73	100
	v tom:	a) splatné na požádání	73	100
Aktiva celkem			73	100

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.3.2023	19.1.2022
8	Základní kapitál		100	100
	z toho:	a) splacený základní kapitál	100	100
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-27	-
Vlastní kapitál celkem			73	100
Pasiva celkem			73	100

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období od 19. 01. 2022 do 31. 03. 2023

tis. Kč		Poznámka	19.01.2022	31.03.2023
			-	-
5	Náklady na poplatky a provize		2	-
9	Správní náklady		25	-
	v tom: b) ostatní správní náklady		25	-
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		- 27	-
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		- 27	-

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 03. 2023

tis. Kč		Poznámka	31.03.2023	-
8	Hodnoty předané k obhospodařování		73	-

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 19.01.2022 do 31.03.2023

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Počátek k 19.01.2022	100	0	100
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	-27	-27
Zůstatek k 31.03.2023	100	-27	73

7 PŘÍLOHA Č. 2 – PŘÍLOHA ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY FONDU



Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s.

Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období
od 19. ledna 2022 do 31. března 2023

7.1 OBECNÉ INFORMACE

Opportunity Real Estate Fund 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 9. prosince 2021 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 19. ledna 2022. Údaje o Podfondu byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 3. března 2022.

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 Opportunity Real Estate Fund podfond (dále jen jako „**Podfond**“).

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

Sídlo Fondu:

Na příkopě 859/22
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. březnu 2023:

Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO 083 15 868	od 19. ledna 2022
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec	od 19. ledna 2022

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Doc. Ing. Jiří Schwarz, CSc.	od 15. února 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Dalibor Kolář	od 19. ledna 2022
Člen dozorčí rady	Milorad Mišković	od 19. ledna 2022
Člen dozorčí rady	Menachem Goldstein	od 19. ledna 2022

Dne 15. února 2022 přestal být předsedou dozorčí rady Milorad Mišković, který byl jejím předsedou od 19. ledna do 15. února 2022. Předsednictví po něm převzal Doc. Ing. Jiří Schwarz, CSc. K jiným změnám ve výše uvedených údajích v obchodním rejstříku nedošlo.

K 31. březnu 2023 byly vlastníky Fondu fyzické osoby Milorad Mišković držící podíl ve výši 49,999 %, Menachem Goldstein držící podíl ve výši 49,999 % a Dalibor Kolář držící podíl ve výši 0,002 %.

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 pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond podléhá regulatorním 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 14. března 2022.

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 19. ledna 2022 do 31. března 2023 (dále též „**účetní období**“). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „2022/2023“, je prvním účetním obdobím účetní jednotky. Kdekoliv zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „Zahajovací rozvaha“ nebo je daná informace proškrtnuta.

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 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 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 zjištěitelný (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 daném účetním období Fond obchodní model nezmění.

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 nepřevéde ani si neoponechá 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 aktuálním 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 vyhlášeným ČNB platným k datu účetní závěrky.

Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán 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.

k) Regulatorní 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

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	<i>73</i>	<i>-</i>
Celkem	73	-

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

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
<i>Základní kapitál</i>	<i>100</i>	<i>-</i>
<i>Výsledek hospodaření</i>	<i>- 27</i>	<i>-</i>
Celkem	73	-

Hospodářský výsledek běžného období je k 31. březnu 2023 73 tis. Kč.

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 akcií.

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
<i>Aktiva</i>	73	-
Celkem	73	-

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

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
<i>Náklady na poplatky</i>	2	-
Celkem	2	-

Náklady na poplatky jsou tvořeny bankovními poplatky.

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
<i>Právní a notářské služby</i>	18	-
<i>Ostatní náklady</i>	7	-
Celkem	25	-

Fond vynaložil v účetním období za notářské služby 18 tis. Kč. Za ostatní poplatky Fond vynaložil 7 tis. Kč.

DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
<i>Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním</i>	-27	-
Základ daně	0	-
<i>Zohlednění daňové ztráty minulých let</i>	0	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	-
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	-

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 ztráty 27 tis. 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 31.3.2023 v tis. Kč</i>	<i>FVTPL – „povinné“</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
<i>3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami</i>	73	-	73
<i>Finanční aktiva celkem</i>	73	-	73

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 31.3.2023 v tis. Kč</i>	<i>úroveň 1</i>	<i>úroveň 2</i>	<i>úroveň 3</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	73	-

a) Převody mezi úrovněmi

V průběhu běžného účetního období 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 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. 3. 2023 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

7.7 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní období je prvním účetním obdobím Fondu. V účetním období Fond nedošlo ke změně účetních metod.

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

Účetní období je prvním účetním obdobím Fondu. Z tohoto důvodu 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.

V Praze, dne 20. července 2023



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

8 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu Opportunity Real Estate Fund podfond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Opportunity Real Estate Fund podfond (dále také „Podfond“) fondu Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s., se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 3. 2023, výkazu zisku a ztráty a výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií za období od 3. 3. 2022 do 31. 3. 2023 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 Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s. k 31. 3. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 3. 3. 2022 do 31. 3. 2023, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo fondu Opportunity Real Estate Fund 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s. za účetní závěrku

Představenstvo fondu Opportunity Real Estate Fund 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 Opportunity Real Estate Fund 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 Opportunity Real Estate Fund 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 Opportunity Real Estate Fund 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 20. července 2023

Auditorská společnost:

Statutární auditor:



BDO Audit s.r.o.

Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 018

evidenční číslo 2169



Opportunity Real Estate Fund podfond

Účetní závěrka Podfondu

Za účetní období
od 3. března 2022 do 31. března 2023

ROZVAHA

k 31. 3. 2023

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.3.2023	3.3.2022
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		13 235	-
	v tom: a) splatné na požádání		13 235	-
4	Pohledávky za nebankovními subjekty		13 648	-
	v tom: a) splatné na požádání		13 648	-
11	Ostatní aktiva		7 382	-
Aktiva celkem			34 265	-

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.3.2023	3.3.2022
4	Ostatní pasiva		10 647	-
	<i>Cizí zdroje celkem (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)</i>		10 647	-
7.	<i>Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</i>		23 618	-
Pasiva celkem			34 265	-

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Za období od 3. 3. 2022 do 31. 3. 2023

tis. Kč		Poznámka	3.3.2022	
			-	-
			31.3.2023	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy		656	-
2	Náklady na úroky a podobné náklady		- 8	-
4	Výnosy z poplatků a provizí		55	-
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		7 366	-
9	Správní náklady		- 1 629	-
	v tom: b) ostatní správní náklady		- 1 629	-
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		6 440	-
23	Daň z příjmů		- 322	-
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		6 118	-

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 3. 2023

tis. Kč	Poznámka	31.3.2023	-
5	Pohledávky z opcí	7 378	-
8	Hodnoty předané k obhospodařování	34 265	-
13	Závazky z opcí	12	-

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 3. 3. 2022 do 31.3.2023

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
Zůstatek k 3.3.2022	0
Zisk za období	6 118
Emise investičních akcií za období	17 500
Zůstatek k 31.3.2023	23 618
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (v jednotkách Kč)	23 617 814

10 PŘÍLOHA Č. 4 – PŘÍLOHA ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PODFONDU



Opportunity Real Estate Fund podfond

Příloha řádné účetní závěrky Podfondu

Za účetní období
od 3. března 2022 do 31. března 2023

10.1 OBECNÉ INFORMACE

Opportunity Real Estate Fund podfond (dále jako „**Podfond**“) je podfond investičního fondu Opportunity Real Estate Fund 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 9. prosince 2021 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 19. ledna 2022. Údaje o Podfondech byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 3. března 2022.

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 Podfondech Opportunity Real Estate Fund podfond.

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

Sídlo Fondu:

Na příkopě 859/22
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Sídlo Podfondech:

Na příkopě 859/22
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. březnu 2023:

Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO 083 15 868	od 19. ledna 2022
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec	od 19. ledna 2022

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Doc. Ing. Jiří Schwarz, CSc.	od 15. února 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Dalibor Kolář	od 19. ledna 2022
Člen dozorčí rady	Milorad Mišković	od 19. ledna 2022
Člen dozorčí rady	Menachem Goldstein	od 19. ledna 2022

Dne 15. února 2022 přestal být předsedou dozorčí rady Milorad Mišković, který byl jejím předsedou od 19. ledna do 15. února 2022. Předsednictví po něm převzal Doc. Ing. Jiří Schwarz, CSc. K jiným změnám ve výše uvedených údajích v obchodním rejstříku nedošlo.

K 31. březnu 2023 byly vlastníky Fondu fyzické osoby Milorad Mišković držící podíl ve výši 49,999 %, Menachem Goldstein držící podíl ve výši 49,999 % a Dalibor Kolář držící podíl ve výši 0,002 %.

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 a Slovenské 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 účetního období 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 14. března 2022.

10.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu byla zpracována jako řádná k datu 31. března 2023, za účetní období od 3. března 2022 do 31. března 2023. 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 jinými 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 3. března 2022 do 31. března 2023 (dále též „účetní období“). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „2022/2023“, je prvním účetním obdobím účetní jednotky. Kdekoliv zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „Zahajovací rozvaha“ nebo je daná informace proškrtnuta.

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 3. března 2022 do 31. března 2023 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 prodeích 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 opce 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 můžou 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.

Opce je oceňována na úrovni 3 a její hodnota je přezkoumávána 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 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 užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neoponechá 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) 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.

e) 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.

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

Příčemž 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 vykázány 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.

f) 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 by byly 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. K rozvahému dni drží Podfond opci, jejíž hodnota je určena znaleckým posudkem.

V podrozvaze se opce vykazuje v nediskontované nominální hodnotě určené znaleckým posudkem v položce „Pohledávky z opcí“ a ve výši realizační ceny opce v položce „Závazky z opcí“.

g) 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.

h) 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”*.

i) 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.

j) 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".

k) 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.

l) 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.

m) Opravy chyb z minulého účetního období

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

n) Změny účetních metod

V účetní období nebyly účetní metody měněny.

o) 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>	<i>2022/2023</i>	<i>Zahajovací rozvaha</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	1 585	0
<i>Zůstatky na termínovaných vkladech</i>	11 650	0
Celkem	13 235	0

Zůstatky na běžných účtech a termínovaných vkladech jsou tvořeny vklady v měně Kč na účtech vedených Československou obchodní bankou, a.s. Termínovaný vklad byl uzavřen na 14 dní se splatností 6. dubna 2023, z tohoto důvodu je na něj nahlíženo jako na vklad splatný okamžitě.

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Poskytnuté úvěry v tis. Kč	2022/2023	Zahajovací rozvaha	Splatnost
Úvěr	13 100	0	3 roky a 6 měsíců
Úroky	548	0	3 roky a 6 měsíců
Poskytnuté úvěry celkem	13 648	0	3 roky a 6 měsíců

Podfond ke konci účetního období evidoval pohledávku z titulu nesplaceného úvěru ve výši 13 100 tis. Kč a nesplacených úroků ve výši 548 tis. Kč za společností 4M Capital Investments s.r.o.

POLOŽKA Č. 11 ROZVAHY – OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2022/2023	Zahajovací rozvaha
Dohadná položka aktivní	16	0
Opce	7 366	0
Celkem	7 382	0

Dohadnou položku aktivní tvoří dohad na úrok z termínového vkladu ve výši 16 tis. Kč.

Podfond uzavřel dne 14. září 2022 se společností Karlin Port Real Estate, s.r.o. (dále jen jako „**KPRE**“) smlouvu o call opci, na základě které má Podfond právo od KPRE koupit 100% podíl ve společnosti 4M Capital Investments s.r.o. (dále jen jako „**4M CI**“), jakmile bude splacen seniorní úvěr poskytnutý bankou Waldviertler Sparkasse Bank AG (dále jen jako „**Banka**“) společnosti 4M CI. Podfond i KPRE si přály, aby Podfond byl (jediným) společníkem 4M CI, nicméně Banka si v rámci poskytnutí úvěru 4M CI ve výši 1 730 000 EUR stanovila podmínku, že jediným společníkem 4M CI musí být KPRE. Seniorní úvěr banky je splatný k 30.9.2025. K uplatnění call opce může dojít až po splacení seniorního úvěru, ke kterému však může dojít i dříve, než k 30.9.2025 v závislosti na tržních podmínkách. Vzhledem k tomu, že původním záměrem bylo držení 100% podílu ve 4M CI již od začátku, dojde proto v budoucnu s nejvyšší pravděpodobností k realizaci opce. Investičním cílem tohoto projektu je development rezidenčních nemovitostí na pozemku, jež v současné době 4M CI vlastní. Projekt se zatím nachází ve fázi před udělením územního povolení, jehož nabytí se očekává v prvním kvartále roku 2024.

Parametry opce jsou následující:

- call opce;
- bermudského typu (držitel opce má právo uplatnit opci v předem definované časové okamžiky);
- realizační cena opce ve výši 12 000 Kč (hodnota v rozvaze je stanovena jako reálná hodnota podkladového aktiva po odečtení realizační ceny, přičemž realizační cena odpovídá splacenému základnímu kapitálu 4M CI);
- mimoburzovní.

Podkladovým aktivem držené opce je 100% podíl ve společnosti 4M CI. Ocenění opce provedl znalec ze seznamu Ministerstva spravedlnosti, pan Ing. Jaroslav Kopta, který pro účely výpočtu hodnot zohlednil časovou hodnotu opce vyjádřenou na kvartální bázi od 1. září 2022 do 29. února 2024. K únoru 2024 je očekáváno získání územního povolení.

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2022/2023	Zahajovací rozvaha
Dohadné položky pasivní	132	0

<i>Ostatní závazky</i>	17	0
<i>Splatná daň</i>	322	0
<i>Závazky z upsání investičních akcií</i>	10 176	0
Celkem	10 647	0

Podfond eviduje dohadné položky pasivní, které jsou tvořeny dohady na výplatu odměny depozitáře a auditora v souhrnné výši 132 tis. Kč.

Podfond eviduje ostatní závazky, které jsou tvořeny závazkem z titulu odměny za distribuci investičních akcií ve výši 17 tis. Kč.

Podfond dosáhl ve sledovaném období zisku ve výši 6 118 tis. Kč a splatná daň tedy dosáhla výše 322 tis. Kč.

Závazky z upsání investičních akcií zahrnují závazek Podfonde vydat investorům Investiční akcie PRIA v celkové hodnotě 10 176 tis. Kč.

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

Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím představuje souhrnou hodnotu investičních akcií. Úpis investičních akcií Podfonde byl zahájen dne 1. dubna 2022. Podfond vydává tři druhy investičních akcií. Všechny investiční akcie jsou na jméno v zaknihované podobě.

Počet vydaných PIA k 31. březnu 2023	0 ks
Počet vydaných PRIA k 31. březnu 2023	15 618 502 ks
Počet vydaných MIA k 31. březnu 2023	2 039 501 ks
Počet odkoupených PIA k 31. březnu 2023	0 ks
Počet odkoupených PRIA k 31. březnu 2023	0 ks
Počet odkoupených MIA k 31. březnu 2023	0 ks
Stav vydaných PIA k 31. březnu 2023	0 ks
Stav vydaných PRIA k 31. březnu 2023	15 618 502 ks
Stav vydaných MIA k 31. březnu 2023	2 039 501 ks

Jedná se o první účetní období, tudíž předchozí období pro srovnání není k dispozici.

Aktuální hodnoty vydaných investičních akcií k 31. březnu 2023: PIA 1,0000 Kč, PRIA 1,1139 Kč, MIA 3,2073 Kč.

K datu 31.3.2023 byly upsány a dosud nejsou vydány akcie PRIA v objemu 10 176 470 Kč. Tyto investiční akcie budou vydány s hodnotou aktuální k 31. březnu 2023. Podfond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 17 500 tis. Kč s rozložením na jednotlivé investiční třídy:

Vydané PRIA v hodnotě:	15 499 998,92 Kč
Vydané MIA v hodnotě:	1 999 999,96 Kč

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

Zisk běžného účetního období činil 6 118 tis. Kč.

ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

2022/2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	13 235	0	0	0	0	13 235
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	13 648	0	0	13 648
Pohledávky z opcí	0	0	0	0	7 366	7 366
Dohadné položky aktivní	16	0	0	0	0	16
Celkem aktiva	13 251	0	13 648	0	7 366	34 265
Dohadné položky pasivní	132	0	0	0	0	132
Daň z příjmu	322	0	0	0	0	322
Závazky z upsání investičních akcií	10 176	0	0	0	0	10 176
Ostatní závazky	17	0	0	0	0	17
Čistá aktiva přiřaditelná IA	0	0	0	0	23 618	23 618
Celkem pasiva	10 647	0	0	0	23 618	34 265

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

tis. Kč	2022/2023	-
Úroky z poskytnutého úvěru	571	-
Úroky z termínovaných vkladů	85	-
Celkem	656	-

Úrok z poskytnutého úvěru je tvořen úrokem z poskytnutého úvěru společnosti 4M Capital Investments s.r.o. ve výši 571 tis. Kč. Úrok z termínovaného úvěru je tvořen úrokovým výnosem z termínovaných úložek, které Podfond realizoval v průběhu účetního období ve výši 85 tis. Kč.

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

tis. Kč	2022/2023	-
Bankovní poplatky	8	-
Celkem	8	-

Bankovní poplatky v účetním období činily 8 tis. Kč.

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

tis. Kč	2022/2023	-
Vstupní poplatky	55	-
Celkem	55	-

Vstupní poplatky ve výši 55 tis. Kč představují poplatky přijaté od investorů při vstupu do Podfondu.

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

tis. Kč	2022/2023	-
Zisk z finančních operací	7 366	-
Celkem	7 366	-

Zisk z finančních operací obsahuje přecenění držené opce ve výši 7 378 tis. Kč ponížené o hodnotu opce při jejím uplatnění ve výši 12 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
<i>Náklady na odměny statutárního auditu</i>	43	-
<i>Náklady na obhospodařovatele</i>	200	-
<i>Náklada na administrátora</i>	799	-
<i>Služby depozitáře</i>	448	-
<i>Náklady na distribuci</i>	98	-
<i>Ostatní správní náklady</i>	41	-
<i>Celkem</i>	1 629	-

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 43 tis. Kč.

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 200 tis. Kč.

Odměna za administraci Podfondu společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 799 tis. Kč.

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s., zaplatil Podfond poplatek, který činil 448 tis. Kč.

Náklady na distribuci tvoří pravidelná i jednorázová odměna ve výši 98 tis. Kč vyplácená v souvislosti s distribucí investičních akcií Podfondu.

Ostatní správní náklady tvoří především odměny za znalecké posudky ve výši 41 tis. Kč.

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
<i>Pohledávky z opcí</i>	7 378	-
<i>Hodnoty předané k obhospodařování</i>	34 265	-
<i>Závazky z opcí</i>	12	-

Podfond k rozvahovému dni v podrozvaze eviduje přecenění držené opce ve výši 7 378 tis. Kč.

Podfond k rozvahovému dni vykazoval aktiva ve výši 34 265 tis. Kč, která byla předaná k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s.

Podfond k rozvahovému dni v podrozvaze vykazuje závazek z opce ve výši 12 tis. Kč odpovídající výši realizační ceny opce.

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:

<i>K 31.03.2023 v tis. Kč</i>	<i>Určené ve FVTPL</i>	<i>Povinně ve FVTPL</i>	<i>Celkem</i>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	13 235	13 235
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	13 648	-	13 648
11. Ostatní aktiva	0	7 382	7 382
Finanční aktiva celkem	34 265	-	34 265

<i>K 31.03.2023 v tis. Kč</i>	<i>Určené ve FVTPL</i>	<i>Povinně ve FVTPL</i>	<i>Celkem</i>
Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím	23 618		23 618
4. Ostatní pasiva	0	10 647	10 647
Finanční závazky celkem	34 265	-	34 265

10.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

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

Veškeré úročení aktiv i závazků se neodvíjí od aktuálních úrokových sazeb, ale je smluvně zajištěna pevně stanová úroková sazba, která však v případě změny vývoje tržních sazeb bude muset být reflektována v přecenění pohledávek a rovněž bude změna zohledněna v sestavené citlivostní analýze. Tržní úroková míra je zároveň průběžně sledována a v případě jejích změn je upravena smluvní úroková míra finančních nástrojů.

K detailnějšímu zachycení a kvantifikaci tržního rizika byla zpracována citlivostní analýza, která se nachází v podkapitole 10.6. Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

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

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

K 31. 03. 2022 byla výše úvěrové expozice Podfondu 13 648 tis. Kč včetně příslušenství. Veškerá expozice byla vůči společnosti 4M Capital Investments s.r.o. (dále jen „**4M CI**“). 4M CI je ze 100 % vlastněna společností Karlin Port Real Estate, s.r.o., jež má stejné skutečné majitele jako Fond, tedy pány Menachema Goldsteina a Milorada Miškoviče. Společně s uzavřením Smlouvy o úvěru mezi Podfondem a 4M CI došlo rovněž i k uzavření Smlouvy o opci, na základě které má Podfond právo od společnosti Karlin Port Real Estate, s.r.o. koupit 100% podíl ve společnosti 4M CI, jakmile bude splacen seniorní úvěr poskytnutý bankou Waldviertler Sparkasse Bank AG společnosti 4M CI. 4M CI sice není momentálně v přímém majetkovém vlastnictví Podfondu, nicméně z důvodu výše zmíněného považujeme úvěrové riziko za nízké.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Koncentrační riziko

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu na oblast nemovitostí, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit vývoj hodnoty majetku Podfondu v případě negativního ekonomického vývoje v oblasti nemovitostí.

Koncentrační riziko je z povahy zaměření a investování fondů kvalifikovaných investorů aktivně řízeno pomocí pečlivé analýzy a výběru akvírovaných nemovitostních společností, zajištění a volby adekvátní úrokové sazby v případě poskytování úvěrů reflektující situaci (nejen) na nemovitostním trhu.

Koncentrační 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 splatnými.

Aktiva Podfondu sestávají z poskytnutého úvěru včetně příslušenství společnosti 4M Capital Investments s.r.o., jež tvoří 40 % všech aktiv Podfondu. Dále z pohledávek z pevných termínových operací z titulu přecenění držené opce na koupi společnosti 4M Capital Investments s.r.o., jež tvoří 39 % všech aktiv. Zbytek tvoří hotovost na účtech.

Vzhledem k tomu, že pasiva jsou převážně tvořena fondovým kapitálem (čistou hodnotou aktiv připadající na investiční akcii) 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 a 2023.

2022/2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	13 235	0	0	0	0	13 235
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	0	13 648	0	0	13 648
<i>Pohledávky z opcí</i>	0	0	0	0	7 366	7 366
<i>Dohadné účty aktivní</i>	16	0	0	0	0	16
Celkem aktiva	13 251	0	13 648	0	7 366	34 265
<i>Závazky z upsaných IA</i>	10 176	0	0	0	0	10 176
<i>Ostatní závazky</i>	441	0	0	0	0	441
<i>Čistá aktiva přiřaditelná IA</i>	0	0	0	0	23 618	23 618
Celkem pasiva	10 647	0	0	0	23 618	34 265
Gap	2 604	0	13 648	0	-16 252	0
Kumulativní gap	2 604	2 604	16 252	16 252	0	0

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech – v tis. Kč	31.03.2023	
<i>Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty</i>	38,6 %	-
Podíl na aktivech celkem	38,6 %	-

Velmi likvidní aktiva činí 38,6 % všech aktiv.

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

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

k 31.03.2023 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
Nederivátové závazky							
Ostatní závazky	10 647	0	0	10 647	0	0	0
Finanční závazky celkem	10 647	0	0	10 647	0	0	0

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	Smluvní nediskontované peněžní toky . 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	Reálná hodnota k rozvahovému dni . 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	Smluvní nediskontované peněžní toky . 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 právních vad

Hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad u aktiv nabytých do majetku Podfondu, tedy např. v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, předkupního práva, či jiné vady, která může snížit hodnotu aktiva.

Toto riziko je vyhodnoceno jako nízké.

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu (riziko spojené s využitím pákového efektu)

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu spočívá v tom, že Podfond je při využití cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů (tedy fakticky při využití pákového efektu) vystaven zesílenému vlivu vývoje tržních cen aktiv v Majetku Podfondu na hodnotu investičních akcií.

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.

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:

Finanční aktiva - k 31.03.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	13 235	-
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	-	-	13 648
<i>Opce</i>	-	-	7 366
<i>Dohadné účty aktivní</i>	-	16	-

Finanční závazky - k 31.03.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<i>Dohadné účty pasivní</i>	-	132	-
<i>Ostatní závazky</i>	-	-	10 868
<i>Čistá hodnota aktiv přídapadající na IA</i>	-	-	23 265

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 běžného účetního období 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.

Opce

Odhad reálné hodnoty opce vychází z ocenění opce provedeného znaleckým posudkem, kde je pro účely výpočtu hodnot zohledněna časová hodnota opce. 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.

Vzhledem ke skutečnosti, že původním záměrem bylo držení 100% podílu ve 4M CI již od začátku, blíží se pravděpodobnost využití opce 100 %. Z toho důvodu se její hodnota přímo odvíjí od hodnoty podkladového aktiva, tedy reálné hodnoty společnosti 4M CI stanovené na základě znaleckého posudku znalce EQUITA Consulting s.r.o., znalce ze seznamu Ministerstva spravedlnosti. Hodnotu společnost 4M CI v současné době tvoří převážně vlastněný pozemek, jež je předmětem budoucího investičního záměru. Následné ocenění opce provedl znalec ze seznamu Ministerstva spravedlnosti, pan Ing. Jaroslav Kopta, který pro účely výpočtu hodnot zohlednil časovou hodnotu opce vyjádřenou na kvartální bázi od 1. září 2022 do 29. února 2024. K únoru 2024 je očekáváno získání územního povolení.

Dohadné položky aktivní

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto aktiv 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.

Dohadné položky pasivní

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

Ostatní závazky

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

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

Čistá hodnota aktiv přidapadající na IA

Účetní hodnota se vzhledem ke kvartálnímu oceňování hodnoty investičních akcií blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny 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:

Investice úroveň 3	Reálná hodnota k 31.03.2023	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup	Rozsah pro nepozorovatelný vstup
Pohledávky za nebankovními subjekty	13 648	Diskontované peněžní toky	Finanční výkazy, kalkulace projektu, model nákladovosti	1 %
Pohledávky z opcí	7 366	Reziduální metoda (pozemek), majetková metoda (opce)	Účetní výkazy společnosti, parametry pozemku a plán chystané výstavby nemovitosti, finanční plán nákladů spojených s realizací projektu a následných výnosů, prodejní ceny srovnatelných bytů pro stanovení jednotkové ceny	11 %

Sloupec s názvem „Rozsah pro nepozorovatelný vstup“ uvádí výši úrokové sazby nad bezrizikovou úrokovou míru. U Pohledávek za nebankovními subjekty byla uvažována úroková sazba poskytnutého úvěru společnosti 4M Capital Investments s.r.o. U Pohledávek z opcí byla uvažována výše zisku investora, která byla diskontním faktorem pro časové rozložení opce.

Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní období, nejsou kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3 za srovnávací období k dispozici.

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 31.03.2023	Hodnota * parametr	Sazba +1 %	Sazba -1 %
Pohledávky za nebank. subjekty	13 648*1 %	459	-459

Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní období, nejsou údaje o citlivosti reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů za srovnávací období k dispozici.

b. Opce

Tabulka níže zachycuje dopad tržního rizika hodnotu držené call opce v majetku Podfondu. 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. Vzhledem k neúměrně vysoké náročnosti není citlivostní analýza zpracována pro změny jednotlivých vstupů, ale je sestavena v následující podobě.

Analýza citlivosti			
tis. Kč	Hodnota*parametr	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
Dopad tržního rizika na hodnotu opcí	7 366 * 15%	1 105	0

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	Pohledávky za nebank.subj.	Opce
Zůstatek k 03.03.2022	0	0
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	548	7 366
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	14 500	-
Pokles	1 400	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
Zůstatek k 31.03.2023	13 648	7 366

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

K 31.03.2023 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 SESTAVENÍ

Ke konci účetního období, tj. k 31. březnu 2023 byla výše fondového kapitálu pod zákonem požadovaným minimem. Před datem zveřejnění účetní závěrky byl však fondový kapitál navýšen o 10 176 tis. Kč, kdy závazky z upsaných, avšak dosud nevydaných akcií byly vypořádány vydáním investičních akcií. Podfond k datu zveřejnění účetní závěrky splňuje zákonem požadovaný limit na výši kapitálových fondů. Po datu sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 20. července 2023



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



Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s.
Opportunity Real Estate Fund podfond

Zpráva o vztazích

Za účetní období
Od 19. ledna 2022 do 31. března 2023

11.1 VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládaná

Název fondu: Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s.
IČO: 141 73 352
Sídlo: Na příkopě 859/22, 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 obhospodářována společností Winstor investiční společnost a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající: Milorad Mišković
Datum narození: 1. září 1970
Bytem: Rohanské nábřeží 657/7, Karlín, 186 00 Praha 8
Způsob ovládnání: 49,999 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby
Období: celé účetní období

Osoba ovládající: Menachem Goldstein
Datum narození: 10. května 1969
Bytem: Tibetská 807/5, Vokovice, 160 00 Praha 6
Způsob ovládnání: 49,999 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby
Období: celé účetní období

Osoby ovládané ovládanou osobou

Ovládaná osoba neovládá žádnou jinou osobu.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Milorad Mišković

Osoba ovládaná: Construction & Property Management s.r.o.
Sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 271 63 857
Způsob ovládnání: nepřímě – podíl 50 %

Osoba ovládaná: FIDELITY GROUP s.r.o.
Sídlo: Rohanské nábřeží 657/7, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 274 19 614
Způsob ovládnání: přímě – podíl 100 %

Osoba ovládaná: Karlin Port Real Estate, s.r.o.
Sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 282 27 158
Způsob ovládnání: nepřímě – podíl 50 %

Osoba ovládaná: Společenství RIVER DIAMOND, Rohanské nábřeží č.p. 657, Praha 8

Sídlo:	Praha 8, Rohanské nábřeží 657, 180 00
IČO:	751 27 717
Způsob ovládnání:	přímo prostřednictvím zastoupení osoby ve statutárním orgánu
Osoba ovládaná:	ECP Real Estate s.r.o.
Sídlo:	Rohanské nábřeží 657/7, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	021 47 840
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	PINK CROCODILE, o.p.s.
Sídlo:	Praha 1 – Staré Město, Věžeňská 5, 110 00
IČO:	289 27 052
Způsob ovládnání:	přímo prostřednictvím zastoupení osoby v správní radě
Osoba ovládaná:	Nadační fond pro protonovou terapii
Sídlo:	Praha 1 – Nové Město, Klimentská 1246/1, 110 00
IČO:	247 76 912
Způsob ovládnání:	přímo – údaj o skutečnostech zakládajících postavení skutečného majitele není podle § 14 zákona č. 37/2021 Sb. veřejný
Osoba ovládaná:	FIDELITY GROUP Advisory s.r.o.
Sídlo:	Rohanské nábřeží 657/7, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	042 80 903
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Country & Urban Development Corporation, s.r.o.
Sídlo:	Rohanské nábřeží 657/7, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	042 74 989
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	FIDELITY GROUP INTELLIGENT SOLUTIONS s.r.o.
Sídlo:	Rohanské nábřeží 657/7, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	086 51 833
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 80 %
Osoba ovládaná:	PRUDENT CAPITAL s.r.o.
Sídlo:	Rohanské nábřeží 657/7, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	082 94 534
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 63 %
Osoba ovládaná:	Brickstone & Associates, s.r.o.
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	064 72 567
Způsob ovládnání:	nepřímo - podíl 50 %
Osoba ovládaná:	Výhledy Košík s.r.o.
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 059 73 953
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 25 %

Osoba ovládaná: Karlin Port Advisory, s.r.o.
Sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 059 73 708
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 50 %

Osoba ovládaná: GLEN CLUB, s.r.o.
Sídlo: Rohanské nábřeží 657/7, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 050 96 928
Způsob ovládnání: přímo – podíl 33,33 %

Osoba ovládaná: Mánesova 78, s.r.o.
Sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 056 20 376
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 18,38 %

Osoba ovládaná: The Prague Collection, s.r.o.
Sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 055 68 927
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 33 %

Osoba ovládaná: Manesova Point s.r.o.
Sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 098 85 234
Způsob ovládnání: nepřímo- podíl 18,38 %

Osoba ovládaná: Manesova Collection, s.r.o.
Sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 098 85 129
Způsob ovládnání: nepřímo 18,38 %

Osoba ovládaná: FIDELITY GROUP WASTE MANAGEMENT & RECYCLING, s.r.o.
Sídlo: Rohanské nábřeží 657/7, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 119 14 475
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 33,33 %

Osoba ovládaná: 4M Capital Investments s.r.o.
Sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 069 82 611
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 50 %

Menachem Goldstein

Osoba ovládaná: ORO Group s.r.o.
Sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO:	242 14 906
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Construction & Property Management s.r.o.
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	271 63 857
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 50 %
Osoba ovládaná:	Výhledy Košík s.r.o.
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	059 73 953
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 25 %
Osoba ovládaná:	Mánesova 78, s.r.o.
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	056 20 376
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 18,38 %
Osoba ovládaná:	The Prague Collection, s.r.o.
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	055 68 927
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 33 %
Osoba ovládaná:	Manesova Point s.r.o.
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	098 85 234
Způsob ovládnání:	nepřímo 18,38 %
Osoba ovládaná:	Manesova Collection, s.r.o.
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	098 85 129
Způsob ovládnání:	nepřímo 18,38 %
Osoba ovládaná:	Karlin Port Real Estate, s.r.o.
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	282 27 158
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 50 %
Osoba ovládaná:	4M Capital Investments s.r.o.
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	069 82 611
Způsob ovládnání:	nepřímo podíl 50 %
Osoba ovládaná:	Karlin Port Advisory, s.r.o.
Sídlo:	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	059 73 708
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 50 %

Osoba ovládaná: Brickstone & Associates, s.r.o.
 Sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
 IČO: 064 72 567
 Způsob ovládání: nepřímo – podíl 50 %

Způsob a prostředky ovládání

Ovládání Fondu (zpracovatele zprávy) je vykonáváno prostřednictvím valné hromady (od 19. ledna 2022). Výše uvedené ovládající osoby vlastní zakladatelské akcie představující 49,999 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu za každého člena.

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

Ovládaná osoba (Podfond) na základě smlouvy o úvěru poskytla jí ovládané společnosti 4M Capital Investments s.r.o. úvěrový rámec 14 000 000 CZK.

11.3 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. E) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
4M Capital Investments s.r.o.	Smlouva o úvěru – Opportunity SICAV x 4M CI	14. září 2022
4M Capital Investments s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru – Opportunity SICAV x 4M CI	5. prosince 2022
Karlin Port Real Estate, s.r.o.	Smlouva o call opci – Opportunity SICAV x KPPE	14. září 2022
4M Capital Investments s.r.o. a Waldviertler Sparkasse Bank AG	Dohoda o podřízení dluhů – Opportunity SICAV x 4M CI x Sparkasse	19. září 2022
Milorad Miškovič	Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií	21. června 2022
Menachem Goldstein	Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií	21. června 2022

11.4 POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 ODS. 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 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 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 30. června 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 Opportunity Real Estate Fund SICAV a.s.</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	73	73

Peněžní prostředky představují volné likvidní prostředky uložené na běžném účtu u Československé obchodní banky, a.s.

<i>Identifikace majetku Podfondu Opportunity Real Estate Fund podfond</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	13 235	13 235
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	13 648	13 648
<i>Opce</i>	12	7 366

Peněžní prostředky představují volné likvidní prostředky uložené zčásti na běžném účtu a zčásti na čtrnáctidenním termínovaném vkladu u Československé obchodní banky, a.s.

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny poskytnutým úvěrem společností 4M Capital Investments s.r.o. včetně jeho příslušenství.

Položka Opce představuje drženou call opci, jejíž parametry upravuje smlouva o call opci uzavřená mezi Podfondem a společností 4M Capital Investments s.r.o.