



CB SICAV a.s.

CB Property Investors Podfond

Výroční zpráva fondu včetně podfondu

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

OBSAH

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

3.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	15
3.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu	15
4	Společná část pro Fond a Podfond.....	16
4.1	Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)	16
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondu celkem	17
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.....	17
4.2	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	17
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)	17
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)	18
4.5	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	19
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)	20
4.7	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	20
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	20
4.9	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	20
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. 1320	
4.11	Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 dle § 234 odst. 1 písm. J) ZISIF	20
4.12	Následné události.....	20
5	Zpráva nezávislého auditora.....	21
6	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	25
6.1	Rozvaha	26
6.2	Podrozvaha.....	26
6.3	Výkaz zisku a ztráty.....	27
6.4	Výkaz o změnách vlastního kapitálu	28
7	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu	29

7.1	Obecné informace	30
7.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	31
	Důležité účetní metody.....	31
7.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	35
	Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami.....	35
	Položka č. 8 a č. 14 rozvahy – Základní kapitál a neuhrazená ztráta z předchozích období	35
	Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování.....	35
	Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady.....	35
	Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka.....	36
7.4	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	36
7.5	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	36
7.6	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	37
7.7	Změny účetních metod	37
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
7.11	Významné události po datu účetní závěrky	38
8	Zpráva nezávislého auditora.....	39
9	Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem	43
	9.1 Rozvaha	44
	9.2 Podrozvaha.....	45
	9.3 Výkaz zisku a ztráty.....	46
	9.4 Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií.....	47
10	Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu.....	48
	10.1 Obecné informace.....	49
	10.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	50
	Důležité účetní metody	51
	10.3 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	57
	Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	57
	Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty	58
	Položka č. 7 rozvahy – Účasti s podstatným vlivem.....	58
	Položka č. 8 rozvahy – Účasti s rozhodujícím vlivem.....	59
	Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva.....	59
	Položka č. 5 rozvahy – Výnosy a výdaje příštích období.....	60
	Položka č. 6 rozvahy – Rezervy.....	60

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	60
Splatná daň z příjmů.....	61
Odložený daňový závazek / pohledávka.....	61
Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv.....	61
Položka č. 4 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z poplatků a provizí.....	62
Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty – Náklady na poplatky a provize	62
Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací	62
Položka č. 8 výkazu zisku a ztráty – Ostatní provozní náklady	63
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady.....	63
Položka č. 19 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním.....	64
Položka č. 23 výkazu zisku a ztráty – Daň z příjmů	64
Položka č. 24 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	64
Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování.....	64
Závazek nevykázaný v rozvaze	64
Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	64
10.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	65
10.5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	65
10.6 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	73
10.7 Vztahy se spřízněnými osobami	77
10.8 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	77
10.9 Významné události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení	77
11 Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období.....	78
11.1 Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	79
11.2 Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.....	87
11.3 Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	88
11.4 Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	88
11.5 Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	88
11.6 Prohlášení statutárního orgánu	89
12 Příloha č. 6 – Identifikace majetku Fondu a Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a podfondu.....	90

SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

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

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

ČNB – Česká národní banka

Fond – CB SICAV a.s.

Podfond – CB Property Investors Podfond

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

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

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

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

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

Nemovitostní společnost – Akciová společnost, společnost s ručením omezeným nebo 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:	CB SICAV a.s.
IČO:	095 88 167
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Účetní období Fondu:	1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 (dále také jako " Fond ")
Název Podfondu:	CB Property Investors Podfond
NID:	75162113
Účetní období Podfondu:	1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 (dále také jako „ Podfond “)
Obhospodařovatel:	Winstor investiční společnost a.s.
Sídlo:	Jungmannova 745/14, Nové Město, 110 00 Praha 1
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby obhospodařování a administrace ve smyslu § 5 a § 38 odst. 1 ZISIF

2 CB SICAV A.S. – FOND

2.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

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

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

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

Přehled činností ve vztahu k Fondu

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

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

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

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

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

V průběhu účetního období byl statut Fondu jedenkrát aktualizován.

Došlo ke zrušení svěření výkonu správy některých informačních systémů a informačních technologií společností Winstor Capital a.s., ke změně společnosti zajišťující vnitřní audit ze společnosti GPP s.r.o. na společnost GPP interní audit s.r.o. a ke změně adresy obhospodařovatele a administrátora.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

Nepředpokládá se investování ani jiná investiční činnost na vrub Fondu.

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

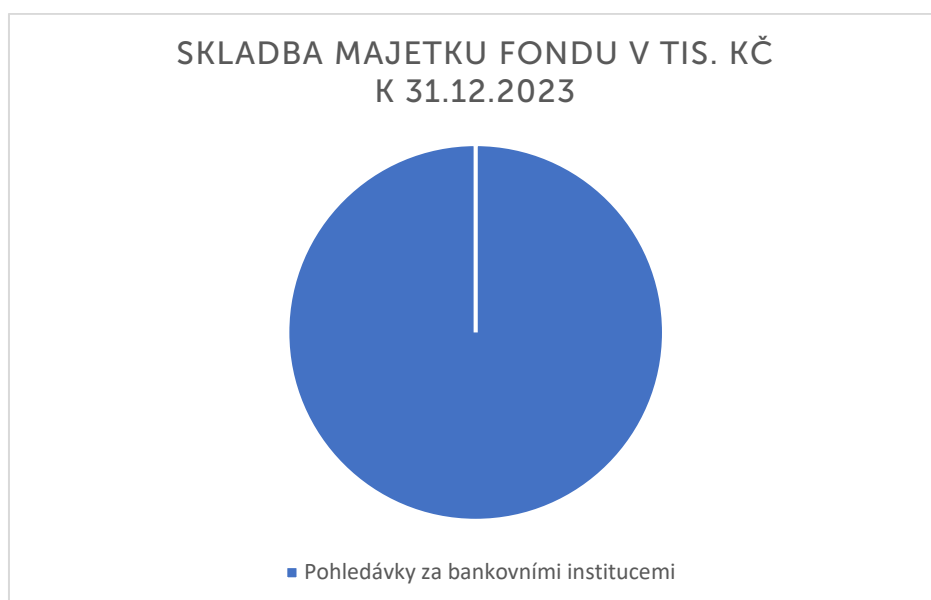
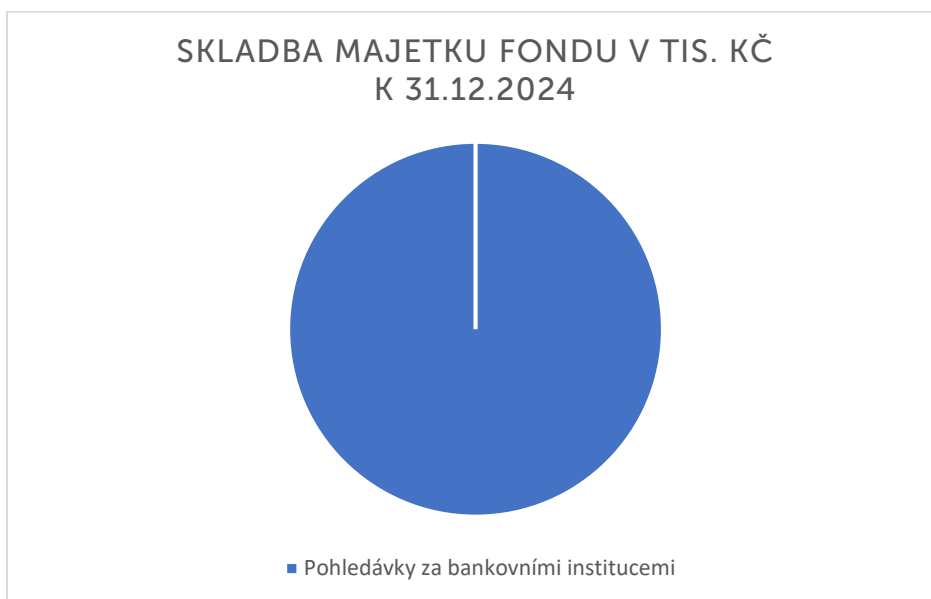
Odměna obhospodařovatelů:	0 Kč
Odměna administrátorů:	0 Kč
Úplata depozitáři:	0 Kč
Odměna auditora:	0 Kč

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

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

INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

<i>Skladba majetku Fondu v tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	90	90
Aktiva celkem	90	90



3 CB PROPERTY INVESTORS PODFOND – PODFOND

3.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU

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

- nemovitostí;
- 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 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU

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

Crowdberry CZ B s.r.o.

Podfond poskytl dne 26. března 2024 společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. další provozní financování na projekt Industry park Liberec - výstavba objektů pro kanceláře, průmyslovou činnost a skladování pro účely pronájmu třetím stranám. Financování bylo poskytnuto formou úvěrové linky dle smlouvy o úvěru uzavřené dne 26. března 2024 ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. dubna 2024.

CB Senior Ivančice s.r.o.

Podfond dne 14. dubna 2024 prodloužil splatnost úvěru poskytnutého společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. na provozní financování na základě dohody o úplném znění části A úvěru ze dne 14. dubna 2023. Společnost CB Senior Ivančice s.r.o. byla založena za účelem projektu v oblasti bydlení pro seniory. Projekt se v současnosti nachází v provozní fázi, kdy je dům pro seniory již z větší části obsazen klienty.

Crowdberry CZ A s.r.o.

Podfond dne 25. září 2024 převedl část svého obchodního podílu ve výši 15 % ve společnosti Crowdberry CZ A s.r.o. na společnost BAMIKA, s.r.o. za účelem akvizice pozemku a realizace projektu na výstavbu bytových domů v Liberci Vesci.

Podfond zároveň dne 25. září 2024 poskytl společnosti Crowdberry CZ A s.r.o. předakviziční financování projektu formou úvěrové linky dle smlouvy o úvěru uzavřené dne 25. září 2024.

Podfond dále dne 1. října 2024 poskytl společnosti Crowdberry CZ A s.r.o. akviziční financování projektu formou úvěrové linky dle smlouvy o úvěru uzavřené dne 25. září 2024.

Podfond dále dne 24. října 2024 a dne 19. listopadu 2024 poskytl společnosti Crowdberry CZ A s.r.o. realizační financování projektu formou úvěrové linky dle smlouvy o úvěru uzavřené dne 24. října 2024.

Podfond dále dne 1. prosince 2024 na základě smlouvy o poskytnutí příspěvku společníka na vytvoření vlastního kapitálu korporace příplatkem mimo základní kapitál uzavřené dne 1. prosince 2024 poskytl společnosti Crowdberry CZ A s.r.o. příplatek mimo základní kapitál společnosti, a to formou zápočtu oproti dlužné jistině z úvěru poskytnutého na základě smlouvy o úvěru uzavřené dne 25. září 2024.

Crowdberry CZ7 s.r.o.

Podfond dne 17. prosince 2024 nabyl 100 % obchodní podíl ve společnosti Crowdberry CZ7 s.r.o. za účelem přípravy a realizace projektu Buštěhrad – výstavby logistického areálu pro účely pronájmu třetím stranám. Podfond dále dne 17. prosince 2024 poskytl společnosti Crowdberry CZ7 s.r.o. předakviziční a částečné akviziční financování projektu formou úvěrové linky dle smlouvy o úvěru uzavřené dne 17. prosince 2024.

PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond k 31. prosinci 2024 dosáhl zisku ve výši 63 187 tis. Kč. Čistá hodnota přiřaditelná držitelům investičních akcií (dříve vlastní kapitál) má hodnotu 461 317 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu

Ukazatel	2024	2023	2022
Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti	461 317 tis. Kč	393 279 tis. Kč	132 512 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	90,24 %	73,70 %	124,80 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	100,77 %	100,74 %	130,70 %
Nové investice	6	3	5
Čistý zisk	63 187 tis. Kč	74 435 tis. Kč	26 235 tis. Kč
Hodnota IAA EUR	1,6343 EUR, resp. 41,1598 Kč	1,4413 EUR, resp. 35,6361 Kč	1,2136 EUR, resp. 29,2658 Kč
Hodnota IAA CZK	1,6209 Kč	1,4128 Kč	1,1566 Kč
Hodnota IAV EUR	7,2985 EUR, resp. 183,8127 Kč	5,1483 EUR, resp. 127,2917 Kč	2,1740 EUR, resp. 52,4271 Kč

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu

Celkové NAV Podfondu (jmění z investiční činnosti) je z 82,40 % přiřazeno investorům do Investičních akcií třídy A v EUR (dále jen „**IAA EUR**“), z 9,63 % do Investičních akcií třídy A v CZK (dále jen „**IAA CZK**“) a ze 7,97 % přiřazeno investorům do Investičních akcií třídy výkonnostní v EUR (dále jen „**IAV EUR**“). Pákový efekt je využíván v přijatelné míře, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu stanovena na 300 % hodnoty majetku Podfondu.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu

Investiční akcie jsou rozděleny na (i) IAA EUR a (ii) IAA CZK a (iii) IAV EUR. IAA EUR dosáhla v účetním období ročního zhodnocení 15,07 %, IAA CZK 19,20 % a IAV EUR 84,34 %.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V průběhu roku 2025 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)

Statut Podfondu byl v průběhu roku 2024 dvakrát změněn.

Významné změny ve statutu Podfondu

Byly doplněny faktory a rizika týkající se udržitelnosti.

Byly doplněny pasáže týkající se odborného poradce.

Došlo ke zrušení svěřeni výkonu správy některých informačních systémů a informačních technologií společnosti Winstor Capital a.s. a ke změně společnosti zajišťující vnitřní audit ze společnosti GPP s.r.o. na společnost GPP interní audit s.r.o.

Investiční strategie byla rozšířena o pasáž vztahující se k rizikům udržitelnosti.

Byl aktualizován popis podstatných rizik vyplývajících z investice do Podfondu.

Bylo upřesněno zaokrouhlování aktuální hodnoty investiční akcie.

Byla aktualizována celková nákladovost Podfondu.

Další náklady hrazené z majetku Podfondu byly aktualizovány o poplatky za zavedení do distribuční sítě, pokud takové poplatky distributor účtuje.

V ostatních případech se jednalo o změny pouze formálního charakteru.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

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

Odměna obhospodařovatelů:	240 000 Kč
Odměna administrátorů:	1 080 000 Kč
Odměna depozitářů:	884 307 Kč
Odměna auditorům:	359 300 Kč

Údaje o dalších nákladech či daních:

Odměna za distribuci	4 626 149 Kč
Odměna odborného poradce	145 200 Kč
Náklady na propagaci	584 433 Kč
Znalecké posudky	416 646 Kč
Daně a poplatky	501 435 Kč

3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

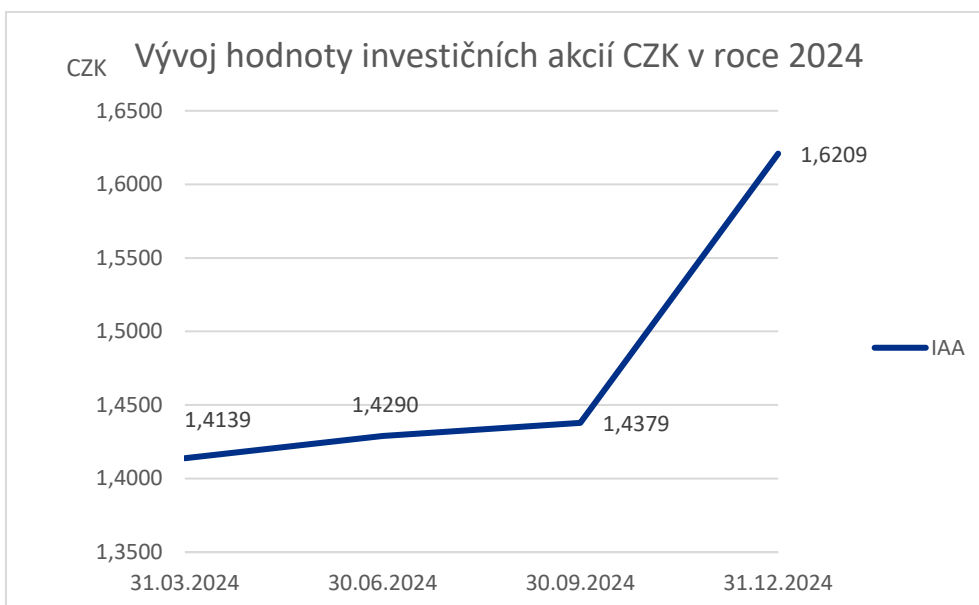
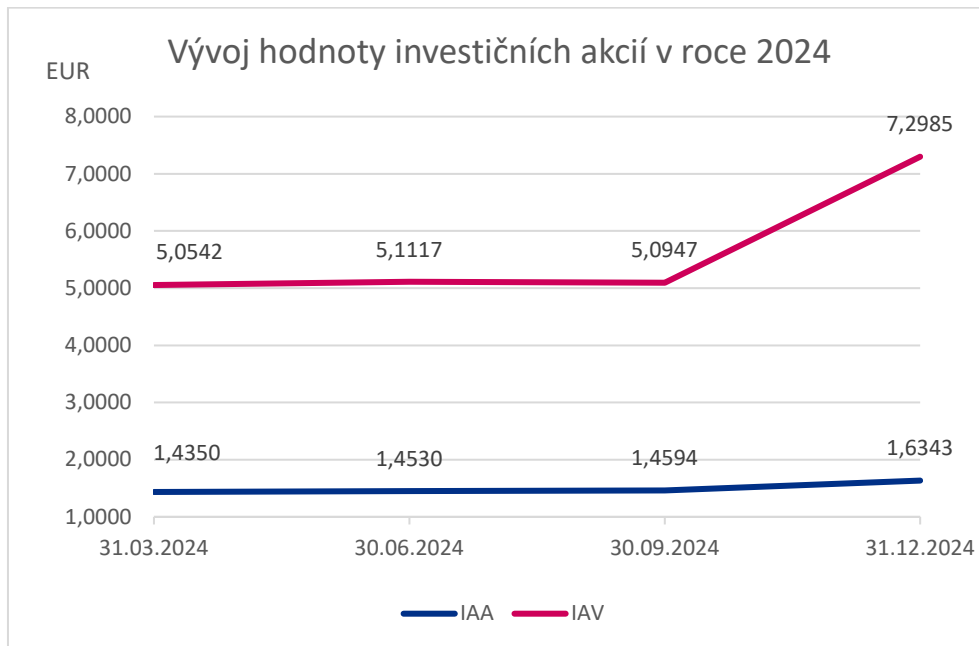
CB Property Investors Podfond vydává 3 druhy investičních akcií:

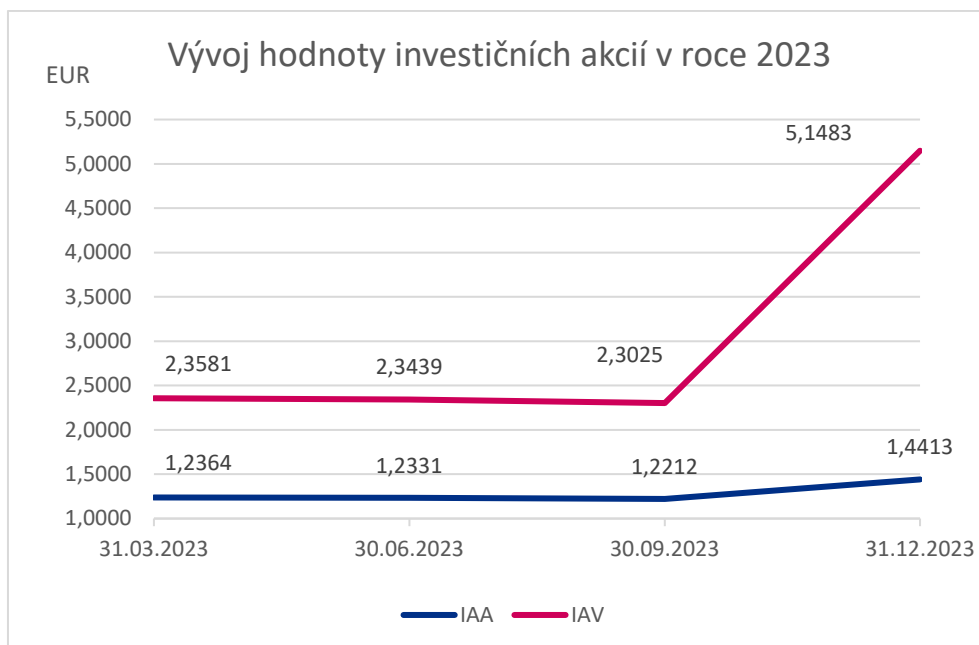
Investiční akcie třídy A v EUR, Investiční akcie třídy A v CZK a Investiční akcie třídy výkonnostní v EUR.

V rozhodném účetním období, které končilo 31. prosince 2024, byla stanovena hodnota IAA EUR 1,6343 Eur, nebyly upsány ani vydány žádné IAA EUR.

V rozhodném účetním období, které končilo 31. prosince 2024, byla stanovena hodnota IAA CZK 1,6209 Kč, nebyly upsány ani vydány žádné IAA CZK.

V rozhodném účetním období, které končilo 31. prosince 2024, byla stanovena hodnota IAV EUR 7,2985 Eur, nebyly upsány ani vydány žádné IAV EUR.





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

Na účet Podfondu nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

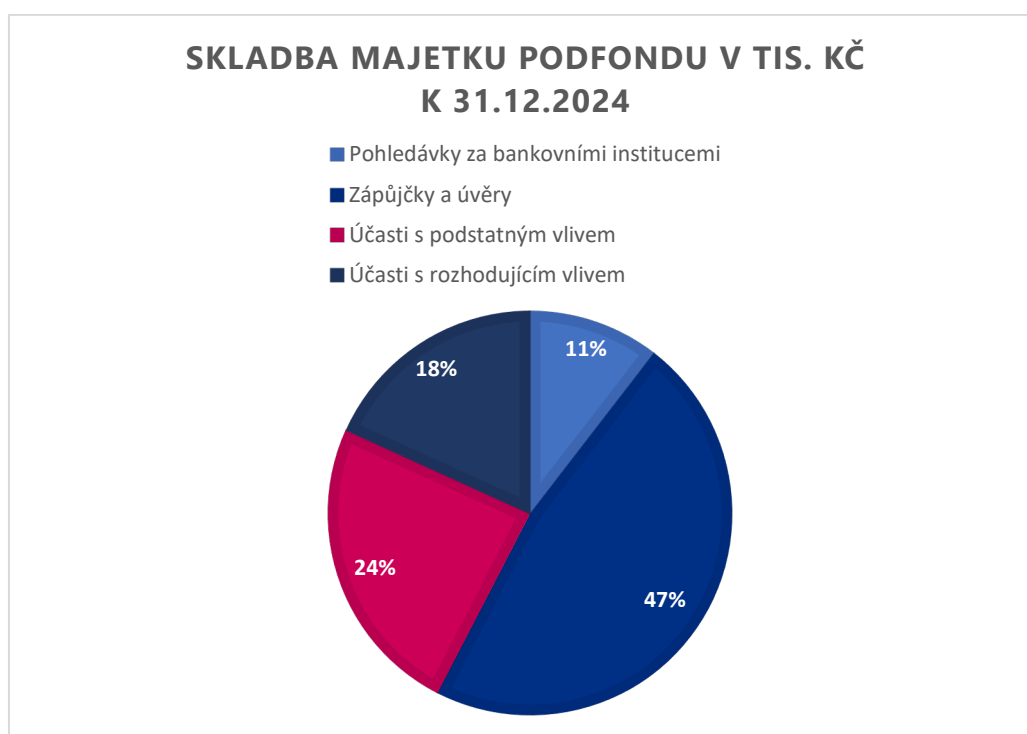
Fond v účetním období nevyplatil na účet Podfondu podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

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

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

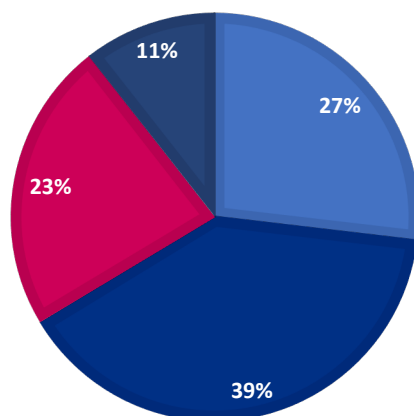
3.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU

<i>Skladba majetku Podfondu v tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>48 556</i>	<i>106 366</i>
<i>Zápůjčky a úvěry</i>	<i>219 207</i>	<i>156 588</i>
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	<i>112 303</i>	<i>91 452</i>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	<i>84 782</i>	<i>41 799</i>
<i>Aktiva celkem</i>	<i>464 848</i>	<i>396 205</i>



SKLADBA MAJETKU PODFONU V TIS. KČ K 31.12.2023

- Pohledávky za bankovními institucemi
- Zápůjčky a úvěry
- Účasti s podstatným vlivem
- Účasti s rozhodujícím vlivem



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.

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) předseda představenstva a členové představenstva zodpovědní za obhospodařování;
- b) členové dozorčí rady;
- c) pracovníci odpovědní za risk management a za činnost obhospodařování majetku.

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

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

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

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

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu

Pevná složka odměn pracovníků:	283 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	18 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	244 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	18 tis. Kč
Počet pracovníků:	22
Počet vedoucích osob:	5
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONU OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU CELKEM

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Odměny vedoucích osob:	0 Kč
Odměny ostatních pracovníků:	0 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu

Odměny vedoucích osob:	207 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	88 tis. Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

4.2 ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH DLE § 34 Odst. 2 ZISIF (§ 234 Odst. 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 Odst. 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 všemi zátěžovými testy likvidity v roce 2024.

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 vedoucí klientského 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:

Další identifikační údaje:

Výkon činnosti:

Ing. Karolína Klapalová

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

8. října 2020 – 31. prosince 2024

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:

Další identifikační údaje:

Ing. Martin Trpák

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:

Další identifikační údaje:

David Petrů

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

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člen 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:

IČO:

Sídlo:

Výkon činnosti depozitáře pro Fond i Podfond:

Československá obchodní banka, a.s.

000 01 350

Radlická 333/150, 150 57, Praha 5

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 Odst. 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) 2019/2088 A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852 DLE § 234 Odst. 1 písm. j) ZISIF

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

4.12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

V Praze, dne 23. dubna 2025



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

5 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům fondu CB SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu CB SICAV a.s., se sídlem Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 identifikační číslo 095 88 167, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2024, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

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

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

V Praze dne 23.04.2025

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169



CB SICAV a.s.

Účetní závěrka Fondu

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

6.1 ROZVAHA

ROZVAHA

k 31.12.2024

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	7.3	90	90
	v tom: a) splatné na požádání	7.3	90	90
Aktiva celkem			90	90

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
8	Základní kapitál	7.3	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	7.3	100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7.3	- 10	- 10
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	7.3	0	0
Vlastní kapitál celkem			90	90
Pasiva celkem			90	90

6.2 PODROZVAHA

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31.12.2024

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
8	Hodnoty předané k obhospodařování	7.3	90	90

6.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024

tis. Kč		Poznámka	01.01.2024	01.01.2023
			31.12.2024	31.12.2023
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	7.3	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	7.3	0	0

6.4 VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Počátek k 01.01.2024	100	-10	90
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	100	-10	90

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Počátek k 01.01.2023	100	-10	90
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2023	100	-10	90

7 PŘÍLOHA Č. 2 – PŘÍLOHA ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY FONDU



CB SICAV a.s.

Příloha řádné účetní závěrky Fondu

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

7.1 OBECNÉ INFORMACE

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

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

Předmět podnikání Fondu

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

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

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

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

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

Sídlo Fondu:

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

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2024:

Statutární orgán:

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

Dozorčí rada:

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

V aktuálním účetním období nedošlo k žádným změnám ve výše uvedených údajích.

K 31. prosinci 2023 byla jediným vlastníkem Fondu společnost Crowdberry a.s. se sídlem Staroměstská 3, Bratislava – městská část Staré Město 811 03, Slovenská republika, IČO: 48 236 993. Skutečným majitelem právnické osoby je Peter Bečár s trvalým pobytem U Dívčích hradů 3289/22, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Auditor:

BDO Audit s.r.o.
V parku 2316/12, Chodov

Investiční strategie:

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Depozitář:

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

7.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále též „účetní období“). Toto účetní období je ve výkazech označované také jako „2024“. Kdekoliv zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „2023“. Předchozí účetní období trvalo od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023.

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 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 zjištělný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

Reklasifikace finančních nástrojů

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

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

Odúčtování finančních nástrojů

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

c) Finanční závazky

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

d) Ostatní pohledávky a závazky

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje s nominální hodnotou.

e) Cenné papíry vydané Fondem

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

f) Náklady a výnosy

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

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

g) Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeným ČNB platným k datu účetní závěrky.

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 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.

i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

j) Regulační požadavky

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

7.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	90	90
Celkem	90	90

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 A Č. 14 ROZVAHY – ZÁKLADNÍ KAPITÁL A NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Základní kapitál</i>	100	100
<i>Neuhrazená ztráta z předchozích období</i>	-10	-10
Celkem	90	90

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.

Ztráta vzniklá v prvním účetním období Fondu je vykázána v Neuhrazené ztrátě z předchozích let. V běžném účetním období Fond nemá žádné výnosy ani náklady. Hospodářský výsledek běžného období proto k 31. prosinci 2024 činí 0 Kč (2023: 0 Kč).

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Aktiva</i>	90	90
Celkem	90	90

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

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>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Odměna za výkon funkce</i>	0	0
<i>Služby depozitáře</i>	0	0
<i>Náklady na odměny statutárního auditu</i>	0	0
Celkem	0	0

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společnosti Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 0 Kč (2023: 0 Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou a jejím dodatkem, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Fond poplatek ve výši 0 Kč (2023: 0 Kč).

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

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

DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	0	0
Základ daně	0	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	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 0 Kč.

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

Fond neeviduje přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku.

7.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

<i>K 31.12.2024 v tis. Kč</i>	<i>FVTPL – „povinné“</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	90	-	90
Finanční aktiva celkem	90	-	90

<i>K 31.12.2023 v tis. Kč</i>	<i>FVTPL – „povinné“</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	90	-	90
Finanční aktiva celkem	90	-	90

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:

Finanční aktiva – k 31.12.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	90	-

Finanční aktiva – k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	90	-

a) Převody mezi úrovněmi

V průběhu roku 2024 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. 12. 2024 ani k 31. 12. 2023 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

7.7 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V účetním období nebyly změněny účetní metody.

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

V účetním období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

7.9 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými osobami.

7.10 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

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

7.11 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

V Praze, dne 23. dubna 2025



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

8 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu CB Property Investors Podfond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu CB Property Investors Podfond (dále také „Podfond“) fondu CB SICAV a.s., se sídlem Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 identifikační číslo 09 588 167, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2024, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

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

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

V Praze dne 23.04.2025

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169



CB Property Investors Podfond

Účetní závěrka Podfondu

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

9.1 ROZVAHA

ROZVAHA k 31. 12. 2024

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	10.3	48 556	106 366
	v tom: a) splatné na požádání	10.3	48 556	106 366
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	10.3	219 207	156 588
	v tom: b) ostatní pohledávky	10.3	219 207	156 588
7	Účasti s podstatným vlivem	10.3	112 303	91 452
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	10.3	84 782	41 799
Aktiva celkem			464 848	396 205

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
4	Ostatní pasiva	10.3	3 308	2 904
5	Výnosy a výdaje příštích období	10.3	11	0
6	Rezervy	10.3	212	22
	b) na daně	10.3	212	22
<i>Cizí zdroje bez čistých aktiv připadajících na držitele IA</i>			3 531	2 926
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>			461 317	393 279
Pasiva celkem			464 848	396 205

9.2 PODROZVAHA

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 12. 2024

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.3	464 848	396 205

9.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY Za období od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024

tis. Kč		Poznámka	01.01.2024	01.01.2023
			31.12.2024	31.12.2023
4	Výnosy z poplatků a provizí	10.3	0	574
5	Náklady na poplatky a provize	10.3	- 12	- 539
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	10.3	72 037	81 002
8	Ostatní provozní náklady	10.3	0	- 204
9	Správní náklady	10.3	- 8 341	- 6 204
	v tom: b) ostatní správní náklady	10.3	- 8 341	- 6 204
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	10.3	63 684	74 630
23	Daň z příjmů	10.3	- 497	- 195
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		63 187	74 435

9.4 PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
Zůstatek k 01.01.2024	393 279
Zisk za období	63 187
Kurzové přecenění emitovaných IA	4 851
Zůstatek k 31.12.2024	461 317

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
Zůstatek k 01.01.2023	132 512
Zisk za období	74 435
Emise investičních akcií za období	186 332
Zůstatek k 31.12.2023	393 279



CB Property Investors Podfond

Příloha řádné účetní závěrky Podfondu

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

10.1 OBECNÉ INFORMACE

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

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

Předmět podnikání Fondu

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

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

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

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

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

Sídlo Fondu:

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

Sídlo Podfondu:

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

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. prosinci 2024:

Statutární orgán:

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

Dozorčí rada:

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

V aktuálním účetním období nedošlo k žádným změnám ve výše uvedených údajích.

K 31. prosinci 2024 byla jediným vlastníkem Fondu společnost Crowdberry a.s. se sídlem Staroměstská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03, Slovenská republika, IČO: 48 236 993. Skutečným majitelem Fondu je Peter Bečár s trvalým pobytem U Dívčích hradů 3289/22, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Auditor:

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

Investiční strategie Podfondu

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

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

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

V průběhu roku 2024 Podfond vykonával činnost v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Depozitář

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

10.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu byla zpracována jako řádná k datu 31. prosince 2024, za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024. 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.

Implementací vybraných standardů IFRS v souladu s Vyhláškou došlo mimo jiné ke změně prezentace fondového kapitálu, viz více v sekci 10.2 f). Z důvodu prezentace fondového kapitálu jako závazku ztratil Vyhláškou definovaný výkaz Přehled o změnách vlastního kapitálu vypovídající hodnotu, jelikož Podfond po změně prezentace nevykazuje žádný vlastní kapitál. Z důvodu irelevance se Podfond rozhodl nahradit standardní výkaz definovaný Vyhláškou a prezentovaný jako součást účetní závěrky Přehledem změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, který ho obsahem i smyslem nahrazuje. Složení účetní závěrky se tak odchyluje od názvů a obsahu výkazů definovaných dle Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

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

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

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále též „**účetní období**“). Toto účetní období je ve výkazech označované také jako “2024”. Kdekoliv zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se “2023”. Předchozí účetní období trvalo od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023.

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 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 Podfondu

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:

- 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 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 prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

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

Reálná hodnota

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

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

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

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

Reklasifikace finančních nástrojů

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 neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

c) Finanční závazky

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

d) Investiční majetek

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

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

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

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

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

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy *“7. Účasti s podstatným vlivem”* a *„8. Účasti s rozhodujícím vlivem”*.

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

e) Pohledávky za nebankovními subjekty/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, vč. případných kurzových rozdílů jsou vykázány v položce *„6. Zisk nebo ztráta z finančních operací”* ve výkazu zisku a ztráty.

f) Cenné papíry vydané Podfondem

Podfond vydává tři druhy investičních akcií. Investiční akcie Podfondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu připadající na investiční akcie. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku, přičemž vlastníci žádné z investičních tříd nejsou upřednostněni. Nabývání investičních akcií Podfondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve Statutu Podfondu. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. *Ostatní pasiva*" jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce "6. *Zisk nebo ztráta z finančních operací*".

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky 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 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 vychází do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků držitelů nástroje s prodejní opcí.

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

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

Protože existuje více druhů investičních akcií, u kterých se liší práva spojená s držením jednotlivých investičních akcií, jež jsou blíže popsána ve statutu Podfondu, vykazují se investiční akcie do závazku a nikoliv do vlastního

kapitálu. Investiční akcie jsou proto v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

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

g) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

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

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

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

Podfond v účetním období neuzavíral žádné typy derivátových operací.

h) Ostatní pohledávky a závazky

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje s nominální hodnotou.

i) Závazky vůči nebankovním subjektům / Přijaté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou přijaté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům*. Časové rozlišení úroků vztahující se k přijatým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto pasiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky zaúčtovány jako krátkodobé závazky. Úrokové náklady z přijatých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů jsou vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

j) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

k) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem

splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB, platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výsledku zisku a ztráty jako "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

l) Zdanění

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

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

m) Tvorba rezerv

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

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

n) Opravy chyb z minulého účetního období

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

o) Změny účetních metod

V průběhu účetního období nedošlo ke změnám účetních metod.

p) Regulační požadavky

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

10.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	48 556	106 366
Celkem	48 556	106 366

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

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Poskytnuté úvěry v tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023	Splatnost
Úvěr a úroky z úvěru společnosti CB Senior Ivančice s.r.o.	35 858	33 105	0-3 m
Úvěr a úroky z úvěru společnosti Crowdberry CZ B s.r.o.	85 682	0	1 rok – 5 let
Úvěr a úroky z úvěru společnosti Crowdberry CZ B s.r.o.	46 255	123 483	nad 5 let
Úvěr a úroky z úvěru společnosti Crowdberry CZ A s.r.o.	41 297	0	1 rok – 5 let
Úvěr a úroky z úvěru společnosti Crowdberry CZ7 s.r.o.	10 115	0	1 rok – 5 let
Poskytnuté úvěry celkem	219 207	156 588	

Podfond ke konci účetního období evidoval pohledávku z titulu nesplacených úvěrů ve výši 28 000 tis. Kč (k 31.12.2023: 28 000 tis. Kč) a nesplacených úroků ve výši 7 858 tis. Kč (k 31.12.2023: 5 105 tis. Kč) za společností CB Senior Ivančice s.r.o.

Podfond ke konci účetního období evidoval pohledávku z titulu nesplacených úvěrů ve výši 116 587 tis. Kč (k 31.12.2023: 111 209 tis. Kč) a nesplacených úroků včetně přecenění ve výši 15 350 tis. Kč (k 31.12.2023: 12 273 tis. Kč) za společností Crowdberry CZ B s.r.o.

Podfond ke konci účetního období evidoval pohledávku z titulu nesplacených úvěrů ve výši 40 248 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 Kč) a nesplacených úroků ve výši 1 049 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 Kč) za společností Crowdberry CZ A s.r.o.

Podfond ke konci účetního období evidoval pohledávku z titulu nesplacených úvěrů ve výši 10 074 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 Kč) a nesplacených úroků ve výši 41 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 Kč) za společností Crowdberry CZ7 s.r.o.

POLOŽKA Č. 7 ROZVAHY – ÚČASTI S PODSTATNÝM VLIVEM

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Příplatek mimo ZK	Oceňovací rozdíl	Cena celkem
16. června 2022	172 53 179	Crowdberry CZ B s.r.o.	45 %	90	28 125 000	84 177 910	112 303 000
						Celkem	112 303 000

Podfond ke konci účetního období drží 45% podíl ve společnosti Crowdberry CZ B s.r.o., IČO: 172 53 179, se sídlem Jindřišská 939/20, 110 00 Praha 1 v hodnotě 112 303 tis. Kč. Podfond původně v roce 2022 nabyl 100 % podíl ve společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. v hodnotě 200 Kč. Podfond v listopadu 2022 převedl podíl ve výši 35 % na společnost Idoneus Investment j. s. a podíl ve výši 20 % na fyzickou osobu JUDr. Tomáše Ficnera, Ph.D. V prosinci 2022 Podfond provedl do společnosti příplatek mimo základní kapitál ve výši 28 125 tis. Kč. Na základě posudku byla hodnota společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. ke konci účetního období zvýšena o 84 178 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY – ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Příplatek mimo ZK	Oceňovací rozdíl	Cena celkem
8. března 2022	143 18 822	CB Senior Ivančice s.r.o.	51,8 %	4 934 888	13 331 000	35 281 112	53 547 000
16. června 2022	172 51 702	Crowdberry CZ A s.r.o.	85 %	170	10 200 000	21 034 830	31 235 000
17. prosince 2024	141 33 466	Crowdberry CZ7 s.r.o.	100 %	10 991	0	- 10 991	0
						Celkem	84 782 000

Podfond ke konci účetního období drží 51,8 % podíl ve společnosti CB Senior Ivančice s.r.o., IČO: 143 18 822, se sídlem Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice v hodnotě 53 547 tis. Kč. Podfond pořídil společnost CB Senior Ivančice s.r.o. jako prázdnou společnost v hodnotě 80 Kč. V průběhu roku 2023 Podfond dvakrát navýšil svůj podíl ve společnosti, a to 5. ledna 2023 o 4 % v hodnotě 8 Kč na 44 % a 29. června 2023 o 7,8 % v hodnotě 15,60 Kč za částku 4 934 800 Kč na 51,8 %. Do společnosti Podfond poskytl příplatek mimo základní kapitál ve výši 3 750 tis. Kč v roce 2022 a ve výši 9 581 tis. v roce 2023. Do společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. byla v roce 2022 úplatně převedena Podfondem držená společnost Crowdberry CZ2 s.r.o., která nyní vlastní dům určený k seniornímu bydlení. Na základě znaleckého posudku byla hodnota společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. ke konci účetního období zvýšena o 35 281 tis. Kč.

Podfond ke konci účetního období drží 85 % podíl ve společnosti Crowdberry CZ A s.r.o., IČO: 172 51 702, se sídlem Jindřišská 939/20, 110 00 Praha 1. Podfond pořídil společnost Crowdberry CZ A s.r.o. jako prázdnou společnost v hodnotě 200 Kč. V průběhu roku 2024 Podfond snížil svůj podíl ve společnosti ze 100 %, a to 25. září 2024 o 15 % v hodnotě 170 Kč za částku 1 500 Kč. Dne 1. prosince 2024 Podfond do společnosti Crowdberry CZ A s.r.o. poskytl příplatek mimo základní kapitál ve výši 10 200 tis. Kč. Na základě posudku byla hodnota společnosti Crowdberry CZ A s.r.o. ke konci účetního období zvýšena o 21 035 tis. Kč.

Podfond ke konci účetního období drží 100 % podíl ve společnosti Crowdberry CZ7 s.r.o., IČO: 141 33 466, se sídlem Jindřišská 939/20, 110 00 Praha 1. Podfond pořídil společnost Crowdberry CZ7 s.r.o. jako prázdnou společnost v hodnotě 11 tis. Kč. Na základě posudku byla hodnota společnosti Crowdberry CZ7 s.r.o. ke konci účetního období snížena o 11 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Dohadné položky pasivní</i>	765	255
<i>Ostatní závazky</i>	76	182
<i>Závazek – koupě podílu</i>	2 467	2 467
Celkem	3 308	2 904

Podfond eviduje dohadné položky pasivní, které jsou tvořeny odhadovanou odměnou za poskytnuté služby auditora Fondu a Podfondu ve výši 297 tis. Kč (k 31.12.2023: 161 tis. Kč), odhadovanou odměnou za vyhotovení znaleckých posudků ve výši 337 tis. Kč (k 31.12.2023: 30 tis. Kč), odhadovanou odměnou depozitáře ve výši 73 tis. Kč (k 31.12.2023: 64 tis. Kč), odhadovanou odměnou za distribuci ve výši 29 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 Kč) a odhadovanou odměnou za propagaci fondu ve výši 29 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 Kč).

Podfond eviduje ostatní závazky, které jsou tvořeny především závazkem za propagaci fondu ve výši 29 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 Kč), závazkem za odměnou odborného poradce ve výši 36 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 Kč) a závazkem za náklady souvisejícími s pořízením podílu ve společnostech Crowdberry CZ7 s.r.o. ve výši 11 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 Kč).

Podfond eviduje závazek za společnost VINETRON - C s.r.o. z titulu smlouvy o převodu podílu ve společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. ve výši 2 467 tis. Kč, který plánuje uhradit k datu splatnosti, tedy k 15. červnu 2025 (k 31.12.2023: 2 467 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 5 ROZVAHY – VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>tis. Kč</i>	31.12.2024	31.12.2023
Výdaje příštích období	11	0
Celkem	11	0

Podfond eviduje výdaje příštích období, které jsou tvořeny náklady na marketingové služby ve výši 11 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 Kč).

POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY – REZERVY

<i>tis. Kč</i>	31.12.2024	31.12.2023
Záloha na daň z příjmu	- 285	- 183
Rezerva na daň z příjmu	497	205
Celkem	212	22

V průběhu účetního období Podfond uhradil zálohu na daň z příjmu ve výši 285 tis. Kč. Rezerva na daň z příjmu je vytvořena ve výši 497 tis. Kč.

ČISTÁ AKTIVA PŘÍPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

<i>tis. Kč</i>	31.12.2024	31.12.2023
Kapitálové fondy	297 650	292 799
Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let	100 480	26 045
Hospodářský výsledek běžného období	63 187	74 435
Celkem	461 317	393 279

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

<i>Ks</i>	2024	2023	2022
Počet vydaných IAA EUR	0	5 146 838	1 327 351
Počet vydaných IAV EUR	0	0	0
Počet vydaných IAA CZK	0	25 347 807	2 050 000
Počet odkoupených IAA EUR	0	0	0
Počet odkoupených IAV EUR	0	0	0
Počet odkoupených IAA CZK	0	0	0
Stav vydaných IAA EUR k 31. prosinci	9 235 421	9 235 421	4 088 583
Stav vydaných IAV EUR k 31. prosinci	200 000	200 000	200 000
Stav vydaných IAA CZK k 31. prosinci	27 397 807	27 397 807	2 050 000

Aktuální hodnoty vydaných investičních akcií k 31. prosinci 2024: IAA EUR 1,6343 Eur, IAV 7,2985 Eur, IAA CZK 1,6209 Kč.

Podfond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 297 650 tis. Kč s rozložením na jednotlivé investiční třídy:

Vydané IAA EUR v hodnotě:	10 343 957,98 EUR
Vydané IAA CZK v hodnotě:	32 099 997,16 CZK
Vydané IAV EUR v hodnotě:	200 000 EUR

Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let činil 100 480 tis. Kč (k 31.12.2023: 26 045 tis. Kč).

Zisk běžného účetního období činil 63 187 tis. Kč (2023: 74 435 tis. Kč).

SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podfond dosáhl ve sledovaném období zisku ve výši 63 187 tis. Kč a odhadovaná výše splatné daně tedy dosáhla výše 497 tis. Kč.

Podfondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

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

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

ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

K 31.12.2024 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>	48 556	0	0	0	0	48 556
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	35 858	0	137 094	46 255	0	219 207
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	0	0	0	0	112 303	112 303
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	84 782	84 782
Celkem aktiva	84 414	0	137 094	46 255	197 085	464 848
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	1 064	2 467	0	0	0	3 531
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	461 317	461 317
Celkem pasiva	1 064	2 467	0	0	461 317	464 848

K 31.12.2023 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>	106 366	0	0	0	0	106 366
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	33 105	0	0	120 857	0	153 962
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	0	0	0	0	91 452	91 452
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	41 799	41 799
Celkem aktiva	139 471	0	0	120 857	133 251	393 579
<i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i>	459	0	2 467	0	0	2 926
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	393 279	393 279
Celkem pasiva	459	0	2 467	0	393 279	396 205

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

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Vstupní poplatky</i>	0	574
Celkem	0	574

Podfond v roce 2024 nepřijal žádné vstupní poplatky od investorů (2023: 574 tis. Kč).

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

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Vstupní poplatky</i>	0	525
<i>Bankovní poplatky</i>	12	14
Celkem	12	539

Náklady na poplatky a provize představují bankovní poplatky ve výši 12 tis. Kč (2023: 14 tis. Kč).

Podfond v roce 2024 nevyvaložil žádné náklady na poplatky vyplacené za distribuci investičních akcií (2023: 525 tis. Kč).

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

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Ztráta z finančních operací</i>	10 623	13 470
<i>Zisk z finančních operací</i>	82 660	94 472
Celkem	72 037	81 002

Ztráty z finančních operací obsahují především kurzové ztráty ve výši 10 591 tis. Kč (2023: 11 987 tis. Kč) a přecenění podílu ve společnosti Crowdberry CZ7 s.r.o. ve výši 11 tis. Kč (2023: 1 448 tis. Kč přecenění podílu ve společnostech CB Senior Ivančice s.r.o. a Crowdberry CZ A s.r.o.). Ve ztrátách z finančních operací jsou dále vykázány náklady z realizovaných derivátových a spotových operací ve výši 21 tis. Kč (2023: 35 tis. Kč úroky z úvěru od společnosti Cooperate s.r.o.).

Zisk z finančních operací obsahuje především přecenění podílu ve společnostech Crowdberry CZ B s.r.o., CB Senior Ivančice s.r.o. a Crowdberry CZ A s.r.o. v celkové výši 53 634 tis. Kč (2023: 69 483 tis. Kč přecenění podílu ve společnosti Crowdberry CZ B s.r.o.), výnosové úroky ve výši 20 007 tis. Kč (2023: 13 169 tis. Kč), kurzové zisky ve výši 8 570 tis. Kč (2023: 9 193 tis. Kč), výnosy z přecenění úvěrů ve výši 410 tis. Kč (2023: 2 626 tis. Kč), výnosy z realizovaných derivátových a spotových operací ve výši 37 tis. Kč (2023: 0 Kč) a tržby z prodeje

majetkových podílů ve výši 2 tis. Kč (2023: 0 Kč). Podfond v roce 2024 nerealizoval žádný výnos z odměny za sjednání úvěru (2023: 1 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 8 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Ostatní provozní náklady</i>	0	204
Celkem	0	204

Podfond v roce 2024 nevynaložil žádné ostatní provozní náklady (2023: 204 tis. Kč neuplatněné DPH na vstupu za služby od plátců v EU (reverse charge), společnost je identifikovanou osobou k dani z přidané hodnoty).

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Náklady na odměny statutárního auditu</i>	359	192
<i>Náklady na obhospodařovatele</i>	240	240
<i>Náklady na administrátora</i>	1 080	1 080
<i>Mzdové náklady</i>	0	0
<i>Služby depozitáře</i>	885	690
<i>Náklady na distribuci</i>	4 626	2 705
<i>Propagace a reklama</i>	585	1 090
<i>Ostatní správní náklady</i>	421	207
<i>Náklady na odměnu odborného poradce</i>	145	0
Celkem	8 341	6 204

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 359 tis. Kč (2023: 192 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 240 tis. Kč (2023: 240 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 1 080 tis. Kč (2023: 1 080 tis. Kč).

Mzdové náklady činily 0 Kč (2023: 0 Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s., zaplatil Podfond poplatek, který činil 885 tis. Kč (2023: 690 tis. Kč).

Náklady na distribuci tvoří pravidelná i jednorázová odměna ve výši 4 626 tis. Kč (2023: 2 705 tis. Kč) vyplácená v souvislosti s distribucí investičních akcií Podfondu.

Náklady na propagaci Podfondu činily za předmětné účetní období celkem 585 tis. Kč (2023: 1 090 tis. Kč).

Ostatní správní náklady tvoří především odměny za znalecké posudky a právní a poštovní služby v celkové výši 421 tis. Kč (2023: 207 tis. Kč).

Náklady na odměnu odborného poradce společnosti Crowdberry s.r.o., činily za předmětné účetní období celkem 145 tis. Kč (2023: 0 Kč).

POLOŽKA Č. 19 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ Z BĚŽNÉ ČINNOSTI PŘED ZDANĚNÍM

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Zisk za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>	63 684	74 630
Celkem	63 684	74 630

Zisk běžného účetního období činil před zdaněním 63 684 tis. Kč (2023: 74 630 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 23 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – DAŇ Z PŘÍJMŮ

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Daň z příjmů splatná</i>	204	- 10
<i>Rezerva na daň z příjmů</i>	293	205
Celkem	497	195

Splatná daň z příjmů běžného účetního období činila 204 tis. Kč (2023: - 10 tis. Kč).

Rezerva na daň z příjmů běžného účetního období činila 293 tis. Kč (2023: 205 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 24 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ PO ZDANĚNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Zisk za účetní období po zdanění</i>	63 187	74 435
Celkem	63 187	74 435

Zisk běžného účetního období po zdanění činil 63 187 tis. Kč (2023: 74 435 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
<i>Aktiva</i>	464 848	396 205
Celkem	464 848	396 205

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

ZÁVAZEK NEVYKÁZANÝ V ROZVAZE

Společnost neeviduje žádné podrozvahové závazky.

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

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

10.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

K 31.12.2024 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	48 556	-	48 556
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	219 207	-	219 207
7. Účasti s podstatným vlivem	112 303	-	112 303
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	84 782	-	84 782
Finanční aktiva celkem	464 848	-	464 848

K 31.12.2024 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva	3 531	-	3 531
Finanční závazky celkem	3 531	-	3 531

K 31.12.2023 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	106 366	-	106 366
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	156 588	-	156 588
7. Účasti s podstatným vlivem	91 452	-	91 452
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	41 799	-	41 799
Finanční aktiva celkem	396 205	-	396 205

K 31.12.2023 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva	2 926	-	2 926
Finanční závazky celkem	2 926	-	2 926

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

10.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko spočívá v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývajících z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku Podfondu.

Ve sledovaném období převládaly v majetku Podfondu účasti v Nemovitostních společnostech a dále také poskytnuté úvěry vůči těmto společnostem. Tržní riziko se primárně odráží v hodnotě nemovitostí s omezenou nabídkou na trhu v majetku těchto společností. Předpokládáme, že rozhodující faktory tržního rizika se promítají do rizika tržního selhání držných společností. Pro stanovení tržního selhání byla použita metodologie pravděpodobnosti bankrotu do 1 roku společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. Tato byla následně použita pro vyhodnocení celkového tržního rizika Podfondu.

Tržní riziko peněžních prostředků na účtech bylo stanoveno jako nulové.

Aktivum	Tržní riziko	Váha	Slovní hodnocení tržního rizika
Podíly a úvěry ovládaná osoba*	0,72 %	89,55 %	Nízké
Peněžní prostředky na účtech	0,00 %	10,45 %	Nízké
Celkem (vážený průměr)	0,65 %	100 %	Nízké

*Výsledné hodnocení tržních rizik dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

Slovní hodnocení	Nízké	Střední	Vysoké
Číselné rozpětí	< 1 %	< 1 %; 2 %>	> 2 %
Vážená hodnota za všechna aktiva v kategorii	0,72 %	-	-

Na základě výše uvedených výpočtu bylo tržní riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Provozní rizika

Provozní riziko spočívá v riziku ztráty způsobené nedostatky či selháními vnitřních procesů obhospodařovatele nebo třetích osob, selháním lidského faktoru nebo vlivem nepředvídatelné vnější události. Toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele a třetích osob. Součástí tohoto rizika je i riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování třetí osobou, které může být zapříčiněno např. úpadkem, nebo nedbalostním či úmyslným jednáním této třetí osoby. Provozní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako zanedbatelné vzhledem k soustavě dlouhodobě zavedených spolehlivých kontrolních mechanismů.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v majetku Podfondu v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum v majetku Podfondu přiměřenou cenu. Materializace rizika povede k tomu, že Podfond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou platnými.

42,4% aktiv Podfondu sestává z:

- 51,8% podílu na společnosti vlastníci dům pro seniory;
- 45% podílu na společnosti vlastníci moderní velkosklad;
- 85% podílu na společnosti, která realizuje projekt bytových domů;
- 100% podílu na společnosti, která plánuje převzít projekt logistického areálu.

47,2% aktiv tvoří úvěry poskytnuté těmto nemovitostním společnostem

10,4 % aktiv tvoří hotovost na účtech.

Podíly považujeme za nadprůměrně likvidní, protože představují investice do nemovitostí splňujících nejnovější požadavky z hlediska stavebních norem i udržitelnosti, kde je soustavný převis poptávky nad nabídkou (dům pro seniory, velkosklad, logistický areál) a také do nemovitostí určených k bydlení.

Pasiva jsou převážně tvořena fondovým kapitálem, přičemž žádost o odkup investičních akcií je dle statutu Podfondu možné doručit nejdříve po 48 měsících od připsání investičních akcií na majetkový účet investora. Na vypořádání odkupu má Podfond lhůtu 13, resp. 19 kalendářních měsíců od konce rozhodného období (čtvrtletní), v němž Podfondu bude doručena žádost o odkup.

Podfond prošel bez výhrad zátěžovými testy likvidity v roce 2024.

Na základě výše popsaného bylo riziko likvidity ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

2024 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>	48 556	0	0	0	0	48 556
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	35 858	0	137 094	46 255	0	219 207
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	0	0	0	0	112 303	112 303
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	84 782	84 782
Celkem aktiva	84 414	0	137 094	46 255	197 085	464 848
<i>Ostatní závazky</i>	1 064	2 467	0	0	0	3 531
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	461 317	461 317
Celkem pasiva	1 064	2 467	0	0	461 317	464 848
Gap	83 350	- 2 467	137 094	46 255	- 264 232	0
Kumulativní gap	83 350	80 883	217 977	264 232	0	0

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>	106 366	0	0	0	0	106 366
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	33 105	0	0	123 483	0	156 588
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	0	0	0	0	91 452	91 452
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	41 799	41 799
Celkem aktiva	139 471	0	0	123 483	133 251	396 205
<i>Ostatní závazky</i>	459	0	2 467	0	0	2 926
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	393 279	393 279
Celkem pasiva	459	0	2 467	0	393 279	396 205
Gap	139 012	0	- 2 467	123 483	- 260 028	0
Kumulativní gap	139 012	139 012	136 545	260 008	0	0

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech v tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty	18,16 %	35,44 %
Podíl na aktivech celkem	18,16 %	35,44 %

Velmi likvidní aktiva činí 18,16 % všech aktiv.

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

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

k 31.12.2024 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	3 531	0	0	1 064	2 467	0	0
Finanční závazky celkem	3 531	0	0	1 064	2 467	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.

Koncentrační riziko

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu na oblast nemovitostí na území České republiky, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit vývoj hodnoty majetku Podfondu v případě negativního ekonomického vývoje v uvedené geografické oblasti anebo v oblasti nemovitostí. Ačkoliv se

Podfond koncentruje na nemovitostní trh, respektive na investice do podílů v Nemovitostních společnostech a jim poskytnuté úvěry, v rámci těchto aktiv je portfolio projektů diverzifikované do různých typů nemovitostí. Riziko koncentrace bylo ve sledovaném období vyhodnocené jako nízké až střední.

Riziko selhání protistrany

Riziko ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním obchodu anebo vypořádání neproběhne tak, jak bylo zamýšleno. Riziko je ošetřeno pečlivým výběrem protistran i v rámci společností v majetku Podfondu.

Ve sledovaném období se nevyskytly žádné události, při kterých by se projevilo toto riziko. Riziko selhání protistrany bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá ve ztrátě v důsledku změny úrovně a volatility úrokových výnosů.

Podfond nedrží úrokově citlivá aktiva ani závazky. Veškeré úročení aktiv i závazků se neodvíjí od aktuálních úrokových sazeb, ale je smluvně zajištěno pevně stanovenou úrokovou sazbou. Úrokové riziko je vyhodnoceno jako nízké. Nicméně Podfond je vystaven úrokovému riziku z pohledu fluktuace hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků.

Níže uvedená tabulka poskytuje informace o tom, do jaké míry je Podfond vystaven riziku úrokové sazby.

2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	48 556	0	0	0	0	48 556
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	35 858	0	137 094	46 255	0	219 207
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	0	0	0	0	112 303	112 303
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	84 782	84 782
Celkem aktiva	84 414	0	137 094	46 255	197 085	464 848
<i>Závazky za nebankovními subjekty</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Ostatní závazky</i>	1 064	2 467	0	0	0	3 531
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	461 317	461 317
Celkem pasiva	1 064	2 467	0	0	461 317	464 848
Čistá výše aktiv	83 350	- 2 467	137 094	46 255	-264 232	0

2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	106 366	0	0	0	0	106 366
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	33 105	0	0	123 483	0	156 588
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	0	0	0	0	91 452	91 452
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	41 799	41 799
Celkem aktiva	139 471	0	0	123 483	133 251	396 205
<i>Závazky za nebankovními subjekty</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Ostatní závazky</i>	459	0	2 467	0	0	2 926
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	393 279	393 279
Celkem pasiva	459	0	2 467	0	393 279	396 205
Čistá výše aktiv	139 012	0	- 2 467	123 483	-260 028	0

Měnové riziko

Část majetku Podfondu může být umístěna do investic v zahraničních měnách. Kromě kolísání hodnoty investice v příslušné zahraniční měně ovlivňuje výši majetku Podfondu rovněž kolísání měnových kurzů příslušných zahraničních měn vůči české koruně.

Společnost vykazuje svá aktiva a závazky v české koruně, nicméně část majetku i závazků je držena v měně euro. V roce 2024 byla volatilita kurzu eura na nižších úrovních než v předchozích letech, vypočteno na základě roční volatility kurzu eura za posledních 5 let. Na základě uvedeného bylo měnové riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké až střední.

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

K 31.12.2024 v tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
Pohledávky za bankami	44 734	3 822	48 556
Pohledávky za nebankovními subjekty	85 930	133 277	219 207
Účasti s podstatným vlivem	0	112 303	112 303
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	84 782	84 782
Celkem aktiva	130 664	334 184	464 848

K 31.12.2024 v tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
Čistá aktiva připadající na držitele IA	416 907	44 410	461 317
Ostatní závazky	324	3 207	3 531
Celkem pasiva	417 231	47 617	464 848
Čistá devizová pozice	- 286 567	0	- 286 567

K 31.12.2023 v tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
Pohledávky za bankami	83 232	23 134	106 366
Pohledávky za nebankovními subjekty	66 429	90 159	156 588
Účasti s podstatným vlivem	0	91 452	91 452
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	41 799	41 799
Celkem aktiva	149 661	246 544	396 205

K 31.12.2023 v tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
Čistá aktiva připadající na držitele IA	354 573	38 706	393 279
Ostatní závazky	30	2 896	2 926
Celkem pasiva	354 603	41 602	396 205
Čistá devizová pozice	-204 942	0	-204 942

Analýza citlivosti měnového rizika

Při čisté devizové pozici dosahující hodnoty – 286 567 tis. Kč k 31.12.2024 je dopad při změně měnového kurzu, kdy dojde k posílení nebo oslabení měny CZK vůči EUR o 5 % na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA, významný. V roce 2024 byl kurz eura stabilní a pohyboval se okolo 25 Kč za euro. V následující tabulce je představená citlivostní analýza na změnu měnového kurzu CZK/EUR:

V tis. Kč	Čistá devizová pozice: dlouhá (+), krátká (-)	Kurz v přímé kotaci	Změna kurzu v % - posílení CZK	Kurzový zisk/Ztráta	Změna kurzu v % oslabení CZK	Kurzový zisk/Ztráta
CZK/EUR	- 286 567	25,185	5 %	+ 14 328	5 %	- 14 328

Úvěrové riziko

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Podfondu (např. dlužníci z úvěru či zápůjček, či dlužníci z investičních nástrojů apod.) svůj dluh nesplatí řádně a včas. Toto riziko obhospodařovatel snižuje zejména vhodným výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu a vhodnými smluvními ujednáními. Úvěrové riziko se vyskytuje s ohledem na to, že se Podfond v rámci své investiční strategie

zaměřuje na poskytování dluhového financování Nemovitostním společností. Úvěry jsou poskytovány obchodním společností s podílem v majetku Podfondu, což zajišťuje dostatečnou kontrolu a omezuje úvěrové riziko. Pravděpodobnost bankrotu do jednoho roku u dlužníků Podfondu, respektive ovládaných osob, je dle metodologie společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. stanovena v následující tabulce.

Úvěrovaný subjekt	Váha na aktivech	Riziko tržního selhání	Slovní hodnocení tržního rizika
CB Senior Ivančice s.r.o.	7,71 %	0,92 %	Nízké
Crowdberry CZ A s.r.o.	8,88 %	1,24 %	Střední
Crowdberry CZ B s.r.o.	28,38 %	0,47 %	Nízké
Crowdberry CZ7 s.r.o.	2,18 %	1,44 %	Střední
Celkem (vážený průměr)	47,16 %	0,73 %	Nízké

*Výsledné hodnocení kreditních rizik dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

Slovní hodnocení	Nízké	Střední	Vysoké
Číselné rozpětí	< 1 %	< 1 %; 2 %>	> 2 %
Výsledné riziko tržního selhání	0,73 %	-	-

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období 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. Využití cizího kapitálu tak potenciálně umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty.

Ve sledovaném období Podfond nevyužíval pákový efekt ve velké míře v souladu s čl. 111 odst. 1 AIFMR. Vliv pákového efektu byl zanedbatelný a z toho důvodu bylo toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Podfondu

Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu poklesu fondového kapitálu pod zákonem stanovenou mez. Pravděpodobnost tohoto rizika je zanedbatelná.

Ve sledovaném období nic nenasvědčovalo tomu, že by riziko zrušení Podfondu mělo být zvýšené, bylo tedy vyhodnoceno jako nízké.

Rizika týkající se udržitelnosti

Tato rizika nejsou pro Podfond zásadní, přesto jsou tato rizika posuzována u každé transakce v souladu s politikou řízení rizik udržitelnosti. Bližší informace k těmto rizikům jsou také v článku 7.1 statutu Podfondu.

Rizika vyplývající z investiční strategie Podfondu

- Riziko nedostatečného právního titulu pro vznik vlastnického práva
- Riziko právních vad
- Riziko nepříznivé změny právního prostředí

- d) Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor
- e) Riziko snížení tržní hodnoty nájemného
- f) Riziko ztráty při prodeji nemovitostí či účasti v Nemovitostních společnostech
- g) Riziko stavebních vad
- h) Riziko poškození nemovitosti

Ve sledovaném období nebylo žádné z uvedených rizik vyhodnoceno jako významné.

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 31.12.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	48 556	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	219 207
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	84 782
Účasti s podstatným vlivem	-	-	112 303

Finanční aktiva - k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	106 366	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	156 588
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	41 799
Účasti s podstatným vlivem	-	-	91 452

Finanční závazky - k 31.12.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Ostatní závazky	-	-	3 531

Finanční závazky - k 31.12.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Ostatní závazky	-	-	2 926

Ostatními závazky se rozumí závazky z obchodních vztahů a rezervy.

a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2024 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.

Změna reálné hodnoty způsobená změnou úvěrového rizika Podfondu v běžném ani minulém účetní období nebyla významná.

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

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

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Podkladová aktiva daných účastí jsou oceněna znaleckými posudky využívajícími především reprodukční a výnosovou metodu. 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.

Závazky za nebankovními subjekty a ostatní závazky

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot 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 31.12.2024	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup
Pohledávky za nebankovními subjekty	219 207	Diskontované peněžní toky	Smluvní úroková sazba
Účasti s rozhodujícím vlivem	84 782	Výnosová metoda, Substanční metoda	Výnosová míra, nájemné, stavební náklady, hodnota projektu po dokončení
Účasti s podstatným vlivem	112 303	Výnosová metoda, Substanční metoda	Výnosová míra, nájemné

Investice úroveň 3	Reálná hodnota k 31.12.2023	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup
Pohledávky za nebankovními subjekty	156 588	Diskontované peněžní toky	Smluvní úroková sazba
Účasti s rozhodujícím vlivem	41 799	Výnosová metoda, Substanční metoda	Výnosová míra, nájemné
Účasti s podstatným vlivem	91 452	Výnosová metoda, Substanční metoda	Výnosová míra, nájemné

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 čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií:

a. Pohledávky za nebankovními subjekty

Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2024	Nepozorovatelný vstup	Expozice (tis. Kč)	Změna nepozorovatelného vstupu (v %)	Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení	Vliv na výsledek hospodaření při snížení
Pohledávky za nebank. subjekty	Smluvní úroková sazba	219 207	+/-1 %	5 926	- 5 926

Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2023	Nepozorovatelný vstup	Expozice (tis. Kč)	Změna nepozorovatelného vstupu (v %)	Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení	Vliv na výsledek hospodaření při snížení
Pohledávky za nebank. subjekty	Smluvní úroková sazba	156 588	+/-1 %	5 127	- 5 127

b. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

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

CB Senior Ivančice s.r.o.

Nepozorovatelný vstup	Očekávaná změna vstupu	Hodnota vstupu po změně	Hodnota majetkové účasti po změně vstupu	% Změna hodnoty	Vliv na VH
Diskontní míra	0,25 %	10,50 %	361 560 645	- 1,58 %	- 5 809 355
	-0,25 %	10,00 %	373 315 064	+ 1,62 %	5 945 064
Diskontní míra pro perpetuutu (Exit yield)	0,25 %	8,25 %	362 510 338	- 1,32 %	- 4 859 662
	-0,25 %	7,75 %	372 551 035	+ 1,41 %	5 181 035

Crowdberry CZ B s.r.o.

Vliv na výsledek hospodaření v tis. EUR						
		Nájemné				
Změna výše reálné hodnoty		- 5,0 %	- 2,5 %	0,0 %	+ 2,5 %	+ 5,0 %
Yield	- 0,50 %	3 869	4 835	5 801	6 767	7 733
	- 0,25 %	970	1 870	2 769	3 668	4 567
	0,0 %	- 1 677	- 838	0	840	1 679
	+ 0,25 %	- 4 105	- 3 320	- 2 536	- 1 751	- 967
	+ 0,50 %	- 6 339	- 5 604	- 4 870	- 4 135	- 3 400

Crowdberry CZ A s.r.o.

Vliv na výsledek hospodaření v tis. Kč						
		Změna hodnoty projektu při dokončení				
Změna výše reálné hodnoty		- 10,0 %	- 5,0 %	0,0 %	+ 5,0 %	+ 10,0 %
Změna stavebních nákladů	- 10,0 %	- 7 367	- 8 640	24 646	40 654	56 661
	- 5,0 %	- 19 690	- 3 683	12 323	28 331	44 338
	0,0 %	- 32 013	- 16 006	0	16 008	32 015
	+ 5,0 %	- 44 336	- 28 329	- 12 323	3 685	19 692
	+ 10,0 %	- 56 658	- 40 651	- 24 646	- 8 638	7 369

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

<i>v tis. Kč</i>	<i>Pohledávky za nebank. subj.</i>	<i>Majetkové účasti</i>
Zůstatek k 01.01.2024	156 588	133 251
<i>Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty</i>	6 919	53 623
<i>Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu</i>	-	-
<i>Nárůst</i>	66 621	10 211
<i>Pokles</i>	10 921	-
<i>Emise</i>	-	-
<i>Převod do úrovně 3</i>	-	-
<i>Převod z úrovně 3</i>	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	219 207	197 085

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

K 31. 12. 2024 ani k 31. 12. 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

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

10.9 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

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

V Praze, dne 23. dubna 2025



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



CB SICAV a.s.

CB Property Investors Podfond

Zpráva o vztazích

Za účetní období
Od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

11.1 VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. A) AŽ C) ZOK)

Osoba ovládaná

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

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

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

Osoby ovládající

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

Osoba ovládající ovládající osobu

Osoba ovládající: Peter Bečár
Datum narození: 17. května 1981
Bytem: U Dívčích hradů 3289/22, Praha 150 00
Způsob ovládnání: přímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
přímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná: Crowdberry CZ A s.r.o.
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 172 51 702
Způsob ovládnání: přímo – podíl 85 % (v období od 24. září 2024 – doposud),
přímo – podíl 100 % (v období od 1. ledna 2024 – do 24. září 2024)

Osoba ovládaná: Crowdberry CZ B s.r.o.
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 172 53 179
Způsob ovládnání: přímo – podíl 45 %

Osoba ovládaná: CB Senior Ivančice s.r.o.
Sídlo: Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice
IČO: 143 18 822
Způsob ovládnání: přímo – podíl 51,8 %

Osoba ovládaná: Crowdberry CZ2 s.r.o.
Sídlo: Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice
IČO: 062 58 972
Způsob ovládnání: nepřímý – podíl 51,8 %

Osoba ovládaná:	Vinetron – A s.r.o.
Sídlo:	Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice
IČO:	109 83 643
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 51,8 %
Osoba ovládaná:	Vinetron – B s.r.o.
Sídlo:	Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice
IČO:	141 59 813
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 51,8 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ7 s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	141 33 466
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 % (v období od 17. prosince 2024 – doposud),

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

Osoba ovládaná:	Crowdberry s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	057 84 972
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CB Investment Management s. r. o.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Město 811 03
IČO:	52 524 531
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	SenseZOOM s.r.o., v likvidaci
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	060 35 469
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 51 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ4 s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	141 33 423
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ5 s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	141 33 440
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ6 s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	141 33 458
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 54,27 %

Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ7 s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	141 33 466
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CB DOBRÉ ČASY j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03, SR
IČO:	54 387 574
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 54,27 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK32 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO:	53 921 208
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK33 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO:	53 921 186
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK39 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO:	54 548 161
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CB ZAPO j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO:	53 966 937
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CB PADEL j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO:	53 574 923
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CB NEXI j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO:	53 917 138
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CB CLINIC j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO:	54 546 931
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CB ATRIOS j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03

IČO:	52 640 655
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CB KUBO j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO:	54 199 590
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry Investment Platform j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO:	54 827 370
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 80,01 % (v období od 24. září 2024 – doposud), přímo – podíl 100 % (v období od 1. ledna 2024 – do 23. září 2024)
Osoba ovládaná:	CB Credit Management s. r. o.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO:	54 860 652
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 80,01 % (v období od 24. září 2024 – doposud), nepřímo – podíl 100 % (v období od 18. září 2024 - do 23. září 2024), přímo – podíl 100 % (v období od 1. ledna 2024 - do 17. září 2024)
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK35 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO:	53 963 857
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CB TERRA j. s. a. (do 21. května 2024: Crowdberry SK41 j. s. a.)
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO:	55 195 890
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK42 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO:	55 198 911
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK43 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO:	55 206 417
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CB EXPAND j. s. a. (od 1. ledna 2024 do 31. května 2024: Crowdberry SK44 j. s. a., od 1. června 2024 do 23. července 2024: CB LADY j. s. a.)
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO:	55 208 461
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 % (v období od 1. ledna 2024 – do 11. dubna 2024)

Osoba ovládaná:	CB LADY j. s. a. (do 6. září 2024: Crowdberry SK45 j. s. a.)
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO:	55 216 528
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	CB Suchý vrch j. s. a. (do 29. listopadu 2024: Crowdberry SK46 j. s. a.)
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO:	55 370 802
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK47 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO:	55 370 217
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK48 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO:	55 373 283
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK49 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO:	55 676 545
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK50 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO:	55 676 723
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
<ul style="list-style-type: none"> • Osoba ovládající: Peter Bečár 	
Osoba ovládaná:	Crowdberry a.s.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO:	48 236 993
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), přímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)
Osoba ovládaná:	cooperate s.r.o.
Sídlo:	Tetínská 351/1c, Radlice, 150 00 Praha 5
IČO:	050 49 458
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	cooperate investment 1 s.r.o.
Sídlo:	Tetínská 351/1c, Radlice, 150 00 Praha 5
IČO:	293 17 916
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %

Osoba ovládaná:	Cabelaxo Limited
Sídlo:	Themistokli Dervi, Julia House, Nikózie, 1066 Kypr
IČO:	HE 343610
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 100 %
Osoba ovládaná:	Crowdberry s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	057 84 972
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)
Osoba ovládaná:	CB Investment Management s. r. o.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO:	52 524 531
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ4 s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	141 33 423
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ5 s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	141 33 440
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK32 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03
IČO:	53 921 208
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK33 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03
IČO:	53 921 186
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK39 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03
IČO:	54 548 161
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: CB ZAPO j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO: 53 966 937
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: CB PADEL j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO: 53 574 923
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: CB NEXI j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO: 53 917 138
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: CB CLINIC j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO: 54 546 931
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: CB ATRIOS j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO: 52 640 655
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: CB KUBO j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO: 54 199 590
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: Crowdberry Investment Platform j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 54 827 370
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 22,51 % (v období od 24. září 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – do 23. září 2024),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: CB Credit Management s. r. o.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 54 860 652
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 22,51 % (v období od 24. září 2024 – doposud),

nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – do 23. září 2024),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK35 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO: 53 963 857
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: CB TERRA j. s. a. (do 21. května 2024: Crowdberry SK41 j. s. a.)
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO: 55 195 890
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK42 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO: 55 198 911
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK43 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO: 55 206 417
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: CB EXPAND j. s. a. (od 1. ledna 2024 do 31. května 2024: Crowdberry SK44 j. s. a.,
od 1. června 2024 do 23. července 2024: CB LADY j. s. a.)
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO: 55 208 461
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 11. dubna 2024)

Osoba ovládaná: CB LADY j. s. a. (do 6. září 2024: Crowdberry SK45 j. s. a.)
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO: 55 216 528
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: CB Suchý vrch j. s. a. (do 29. listopadu 2024: Crowdberry SK46 j. s. a.)
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO: 55 370 802
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud),
nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK47 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03

IČO:	55 370 217
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK48 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO:	55 373 283
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK49 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO:	55 676 545
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)
Osoba ovládaná:	Crowdberry SK50 j. s. a.
Sídlo:	Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03
IČO:	55 676 723
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ A s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	172 51 702
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 23,92 % (v období od 24. září 2024 – doposud), nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – do 24. září 2024), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)
Osoba ovládaná:	Crowdberry CZ7 s.r.o.
Sídlo:	Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	141 33 466
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 28,14 % (v období od 10. července 2024 – doposud), nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 1. ledna 2024 – do 9. července 2024)

Způsob a prostředky ovládnání

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

11.2 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE 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 Crowdberry CZ B s.r.o. úvěrový rámec 168.750 EUR.

Ovládaná osoba (Podfond) na základě smlouvy o úvěru poskytla jí ovládané společnosti Crowdberry CZ A s.r.o. úvěrový rámec 35.997.500 Kč.

Ovládaná osoba (Podfond) na základě smlouvy o úvěru poskytla jí ovládané společnosti Crowdberry CZ A s.r.o. úvěrový rámec 38.586.303 Kč.

Ovládaná osoba (Podfond) na základě smlouvy o úvěru poskytla jí ovládané společnosti Crowdberry CZ7 s.r.o. úvěrový rámec 600.000 EUR.

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
Crowdberry CZ B s.r.o.	Smlouva o úvěru	26. března 2024
CB Senior Ivančice s.r.o.	Dodatek č. 1 k dohodě o úplném znění smlouvy o části A úvěru	14. dubna 2024
Crowdberry CZ B s.r.o.	Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru ze dne 26. března 2024	29. dubna 2024
Crowdberry CZ A s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 1 (předakviziční)	25. září 2024
Crowdberry CZ A s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2 (akviziční)	25. září 2024
Crowdberry CZ A s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 3 (realizační)	24. října 2024
Crowdberry CZ A s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	1. prosince 2024
Crowdberry s.r.o.	Smlouva o převodu podílu ve společnosti Crowdberry CZ7 s.r.o.	17. prosince 2024
Crowdberry CZ7 s.r.o., GLP Space Plus (Czech Republic), s.r.o.	Smlouva o správě developmentu	17. prosince 2024
Crowdberry CZ7 s.r.o.	Smlouva o úvěru	17. prosince 2024

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.

11.6 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 27. března 2025



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 PODFONDU

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

<i>Identifikace majetku Podfondu CB Property Investors Podfond</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	48 556	48 556
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	216 170	219 207
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	28 125	112 303
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	28 477	84 782