Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

# Doplnění k výroční zprávě fondu včetně podfondu

Vihorev.Capital SICAV, a.s.
za období od 26. 11. 2018 do 31. 12. 2019

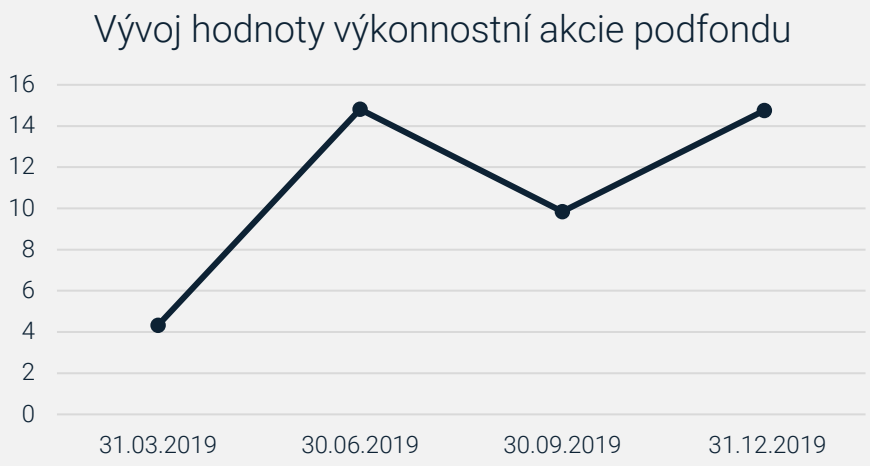
Podfond Vihorev.Development
za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

## Doplnění Výroční zprávy

Statutární orgán Fondu informuje, že k dnešnímu dni došlo k doplnění Výroční zprávy. Fond opravil tiskovou chybu ve výši hodnoty výkonnostní investiční akcie, která se promítla do níže uvedených částí Výroční zprávy.

## Seznam a umístění doplnění

(doplněno kurzívou)

| Kapitola/strana | Doplnění |
|---|---|
| Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu a podfondu (§436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR) – str. 7 Výroční zprávy | Hodnota výkonnostní investiční akcie ke konci Účetního období: *14,7593* |
| Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP) – str. 12 Výroční zprávy |  |



Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 28. 7. 2020

Podpis: .....

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

# Výroční zpráva fondu včetně podfondu

Vihorev.Capital SICAV, a.s.

za účetní období od 26. 11. 2018 do 31. 12. 2019

Podfond Vihorev.Development

za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

## Obsah

1. Základní údaje o fondu, podfondu a účetním období ... 5
2. Investiční cíle fondu a podfondu ... 6
3. Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu a podfondu (§436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR) ... 7
4. Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) ... 8
5. Údaje o podstatných změnách statutu fondu a statutu podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF) ... 9
6. Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR) ... 9
2. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu. ... 10
7. Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF) ... 10
8. Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR) ... 10
9. Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) podfondu 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) 11
10. Identifikační údaje depozitáře fondu a podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP) ... 11
11. Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) ... 11
12. Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP) ... 12
13. Identifikace majetku fondu a podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) 12
14. Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP) ... 12
15. Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem nebo podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP) ... 13
16. Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) ... 13
17. 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. (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP) 13
18. Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT ... 14
19. Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) ... 18

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce fondu ... 19

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) ... 20

Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce podfondu ... 21

Příloha č. 4 – Účetní závěrka podfondu Podfond Vihorev.development ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) ... 22

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK) ... 23

Příloha č. 6 – Identifikace majetku podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) ... 27

Příloha č. 7 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídících, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídících, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období ... 29

Použité zkratky:

| | |
|---|---|
| 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, ve znění pozdějších předpisů |
| AVANT IS | AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| BCPP | Burza cenných papírů Praha, a.s. |
| ČNB | Česká národní banka |
| Fond | Vihorev.Capital SICAV, a.s. IČO: 076 70 184, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| IAS/IFRS | Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie |
| Investiční fondový kapitál | Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF |
| ISIN | Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů |
| LEI | Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei) |
| Nařízení o prospektu | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 |
| Nařízení o zneužití trhu | Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů |
| Ostatní jmění | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF |
| OZ | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů |
| Transparenční směrnice | Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů |
| VoBÚP | Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| Vyhláška o ochraně trhu | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů |
| Výroční zpráva | Tato výroční zpráva |

| | |
|---|---|
| Účetní období | 26. 11. 2018 – 31. 12. 2019 (fond), 1. 1. 2019 – 31. 12. 2019 (podfond) |
| ZISIF | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZoA | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZOK | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZoÚ | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů |
| ZPKT | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů |

Tato výroční zpráva fondu je sestavená dle ustanovení § 118 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“).

Číselné údaje a informace dle § 118 odst. 4 Zákona jsou předloženy ve formě standardních účetních výkazů dle 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, ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je skutečnost, že fond v souladu s § 19a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů rozhodl o použití mezinárodních účetních standardů od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry k přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, tj. od 1.1.2020.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

# 1. Základní údaje o fondu, podfondu a účetním období

| | |
|---|---|
| Název fondu: | Vihorev.Capital SICAV, a.s. |
| IČO: | 076 70 184 |
| Sídlo: | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| Typ fondu: | Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem |
| Vznik fondu: | 26.11.2018 |
| Statutární ředitel: | AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241<br>při výkonu funkce zastupují:<br>ROBERT ROBEK, dat. nar. 7. září 1970<br>Útulná 506/17, Malešice, 108 00 Praha 10<br>nebo<br>Mgr. Ing. ONDŘEJ PIERAN, dat. nar. 18. března 1983<br>Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín |
| Správní rada: | MAKSYM VYKHORYEV, dat. nar. 20. srpna 1986<br>Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 |
| Podfond: | Podfond Vihorev.Development |
| NIČ: | 751 61 214 |
| Obhospodařovatel: | AVANT investiční společnost, a.s. |
| IČO: | 275 90 241 |
| Sídlo: | Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Česká republika |
| Poznámka: | Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF. |
| Účetní období: | 26. 11. 2018 – 31. 12. 2019 (fond), 1. 1. 2019 – 31. 12. 2019 (podfond) |

## Údaje o emitovaných cenných papírech

### Zakladatelské akcie:

| | |
|---|---|
| Počet akcií: | 100 000 ks |
| Druh, forma, podoba: | zakladatelská akcie, cenný papír |
| Obchodovatelnost: | Zakladatelské akcie jsou plně splacené nejsou veřejně obchodovatelné, převoditelnost zakladatelských akcií je omezená. |
| Práva a povinnosti spojená s druhem akcií: | Podíl na ostatním fondovém kapitálu. Hlasovací práva. Bez práva na odkup akcií na účet fondu. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu. |

Prioritní investiční akcie („PIA“):

| | | |
|---|---|---|
| Počet akcií: | 2 000 000 ks | |
| Druh, forma, podoba: | investiční akcie, ve formě na jméno, zaknihovaný cenný papír | |
| Změny v účetním období: | Nově vydané:<br>Odkoupené: | 2 000 000 ks v objemu 2 000 tis. Kč<br>0 ks v objemu 0 tis. Kč |
| ISIN: | CZ0008043569 | |
| Obchodovatelnost: | Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 15. 7. 2019 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením Vihorev.Capital/SHS | |
| Práva a povinnosti spojená s druhem akcií: | Přednostní právo na dosažení zhodnocení. Omezené maximální zhodnocení. Bez hlasovacích práv. Právo na odkup akcií na účet fondu. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu. | |

Výkonnostní investiční akcie („VIA“):

| | | |
|---|---|---|
| Počet akcií: | 2 000 000 ks | |
| Druh, forma, podoba: | investiční akcie, ve formě na jméno, cenný papír | |
| Změny v účetním období: | Nově vydané:<br>Odkoupené: | 2 000 000 ks v objemu 2 000 tis. Kč<br>0 ks v objemu 0 tis. Kč |
| Obchodovatelnost: | Výkonnostní investiční akcie („VIA“) jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. | |
| Práva a povinnosti spojená s druhem akcií: | Podřízené právo na dosažení zhodnocení, přednostní absorpce ztrát. Neomezené maximální zhodnocení. Právo na odkup akcií na účet fondu. Bez hlasovacích práv. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu. | |

## 2. Investiční cíle fondu a podfondu

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do Nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových Nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, Účastí v Nemovitostních společnostech a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem.

# 3. Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu a podfondu (§436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

### Přehled investičních činností

V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytnutí financování do společností zabývajícím se developmentem nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především příjmy z prodaných nemovitostí.

V průběhu účetního období došlo k investici v rámci výstavby dalších fází developerského projektu Budějovická. Významné investice nebyly realizovány s výjimkou postupného prodeje bytových a nebytových jednotek v projektu Budějovická, které má fond přímo v majetku. V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány.

Fond neplánuje výplatu podílu na zisku. Fond jako emitent nemá pevně stanovenou dividendovou politiku.

Dne 15. 7. 2019 došlo k přijetí prioritních investičních akcií emitenta (ISIN: CZ0008043569) k obchodování na Burze cenných papírů Praha (dále jen „BCPP“).

Emitent nadále plánuje emitovat zejména prioritní investiční akcie (CZ0008043569), které jsou veřejně obchodovány na Burze cenných papírů Praha (dále jen „BCPP“).

### Přehled portfolia na konci účetního období

### Přehled portfolia

| Druh aktiva | Předchozí účetní období | Účetní období | % podíl | změna v % |
|---|---|---|---|---|
| Celková aktiva podfondu | 4 000 tis. CZK | 41 228 tis. CZK | 100 % | - |
| Peněžní prostředky | - | 106 tis. CZK | 0,26 % | - |
| Poskytnuté úvěry | - | 12 178 tis. CZK | 29,54 % | - |
| Dlouhodobý hm. majetek | - | 28 815 tis. CZK | 69,89 % | - |
| Ostatní aktiva | - | 128 tis. CZK | 0,31 % | - |

### Komentář k přehledu portfolia

Fond zaznamenal v tomto účetním období významný vzestup objemu aktiv fúzí se společnostmi Budějovická Complex, s.r.o. a Evrika Praha, s.r.o. . Ke konci účetního období fond držel zejména rekonstruované nemovitosti, které jsou již zarezervovány a čeká se na dokončení. V průběhu prvního kvartálu roku 2020 budou nemovitosti předány a doplaceny.

### Přehled výsledků podfondu

### Hlavní finanční ukazatele

| Ukazatel | Předchozí účetní období | Účetní období | Změna v % |
|---|---|---|---|
| Celkové NAV podfondu | 3 894 tis. CZK | 31 673 tis. CZK | 347 % |
| Pákový efekt | - | 130 %, 130 % | - |
| Nové investice | - | 0 | - |
| Ukončené investice | - | 0 | - |
| Čistý zisk | - 106 tis. CZK | 10 059 tis. CZK | 794 % |
| Hodnota prioritní investiční akcie | - | 1,0769 CZK | - |
| Hodnota výkonnostní investiční akcie | - | 15,1352 CZK | - |

### Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Celkové NAV podfondu (jmění z investiční činnosti) je ze 100 % přiřazeno investorům do investičních akcií podfondu. Míra využití pákového efektu je aktuálně 130 %.

### Ostatní finanční a nefinanční ukazatele

Investiční akcie dosáhla v účetním období růstu hodnoty o 7,69 % od založení podfondu. Dle statistik České národní banky se přitom v závěru účetního období průměrná úroková sazba z úvěrů nefinančním podnikům zvýšila na 3,88 %. U úvěrů se splatností do 1 roku sazba vzrostla na 4,13 %. Úroková sazba úvěrů se splatností od 1 roku do 5 let vzrostla na 4,37 %. Úroková sazba u úvěrů se splatností nad 5 let zaznamenala nárůst, a to na 4,10 %. Ve srovnání s trhem tedy dosáhla hodnota investičních akcií podfondu nadprůměrnou výnosnost.

### Předpokládaný vývoj fondu a podfondu a popis hlavních rizik

V průběhu roku 2020 bude podfond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia podfondu realizací developerských projektů a vložením výnosových nemovitostí.

Budoucí projekty v roce 2020:

Honest Apartments krátkodobý a střednědobý pronájem apartmánů v Praze 26 jednotek na Praze 5. Čist plocha: 965 $m^2$. Celková hodnota: přes 100M CZK

Projekt Ricany: redevelopment kancelářské budovy na ApartHotel. Celková plocha cca 6000 $m^2$. Lokalita: Praha Řičany. Celková hodnota investice: přes 250M CZK

Projekt Florenc Apartments: Projekt nacházející v samém srdci Prahy o celkové čisté ploše přes 800 $m^2$. Celková hodnota investice přes 90M CZK.

Projekt Lazarská 3 rekonstrukce bytového domu v centru Prahy. Celková čistá plocha: přes 3000 $m^2$. Celková hodnota investice přes 400M CZK.

V průběhu roku 2020 bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu. Ke dni vyhotovení této zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot emitenta pro následující období může být rizikem zejména významnější propad dobře rostoucího realitního trhu. V případě propadu realitního trhu (snižování ceny nemovitostí) v kombinaci s nižší dostupností hypotéčního financování hrozí za určitých okolností zpomalení tempa prodeje bytových jednotek. Omezení dalšího podnikatelského rozvoje fondu by mohla přinést případná absence vhodných tržních příležitostí pro akvizice, případně jejich vysoká cena.

## 4. Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku fondu a podfondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku fondu a podfondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu a podfondu.

## 5. Údaje o podstatných změnách statutu fondu a statutu podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu sledovaného období došlo ke změně stanov společnosti, a to primárně z důvodu zkrácení lhůty pro vypořádání odkup akcií ze 180 dní na 120 dní. Změny stanov ani statutu nemají vliv na investiční strategii emitenta, kterou i nadále zůstávají primárně přímé i nepřímé investice do projektů rezidenčního developmentu.

## 6. Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)

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

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

a) členové představenstva a dozorčí rady,

b) ředitelé správy majetku

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

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

### 1. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu

| | |
|---|---|
| Pevná složka odměn: | 576 tis. CZK |
| Pohyblivá složka odměn: | 0 CZK |
| Počet příjemců: | 46 |
| Odměny za zhodnocení kapitálu: | 0 CZK |

2. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu.

| | |
|---|---|
| Odměny vedoucích osob: | 63 tis. CZK |
| Počet příjemců: | 4 |
| Odměny ostatních zaměstnanců: | 513 tis. CZK |
| Počet příjemců: | 42 |

Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena.

## 7. Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

Ve vztahu k fondu nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 Zákona žádná právnická osoba.

## 8. Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)

Aktiva fondu 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. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil fondu je detailně popsán ve statutu fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu fondu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem fondu.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu fondu. Osoba provádějící správu majetku fondu 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 může využívat při obhospodařování fondu pákového efektu. Maximální možná míra využití pákového efektu je uvedena ve statutu fondu a činí 500 %. Na základě údajů k 31. 12. 2019 činila míra expozice vůči riziku – využití pákového efektu hodnotu 130 % (dle metody hrubé hodnoty aktiv) / 130 % (dle závazkové metody).

## 9. Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) podfondu 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: | Mgr. Filip Trpák |
| Další identifikační údaje: | datum narození: 15. 9. 1991,<br>bytem: Petrská 1426/1, 110 00 Praha 1 |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: | 1. 1. 2019 – 30. 8. 2019 |

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Magisterský titul získal na Vysoké škole CEVRO Institut, z.ú., v oboru Obchodně právní vztahy. V posledních několika letech působil na obchodní pozici v investiční společnosti zaměřující se na správu fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil v dalších finančních institucích.

| | |
|---|---|
| Jméno a příjmení: | Ing. Vít Šindelář |
| Další identifikační údaje: | Datum narození 6. 11. 1979<br>bytem Vršovická 81, Praha 10 100 00 |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: | 1. 9. 2019 – 31. 12. 2019 |

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Vysokoškolské vzdělání, praxe v oboru bankovnictví 10 let – pozice v oblasti Compliance a prevence praní špinavých peněz. Držitel certifikátu odborné způsobilosti dle Vyhlášky č. 319/2017 Sb., o odborné způsobilosti pro distribuci na kapitálovém trhu.

## 10. Identifikační údaje depozitáře fondu a podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

| | |
|---|---|
| Název: | Česká spořitelna, a.s. |
| IČO: | 452 44 782 |
| Sídlo: | Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000 |
| Výkon činnosti depozitáře pro fond: | celé účetní období |

## 11. Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

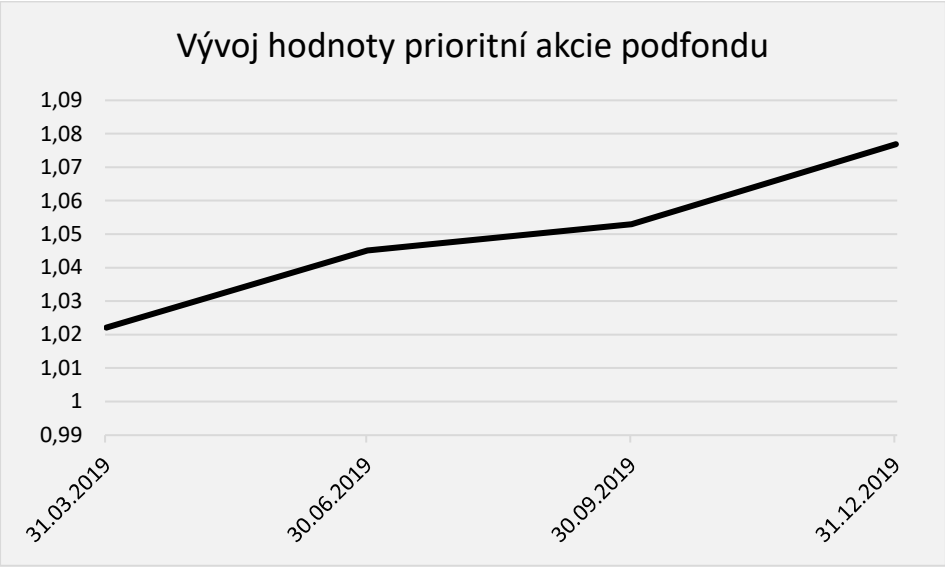
## 12. Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

## 13. Identifikace majetku fondu a podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 5 této výroční zprávy.

## 14. Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

## 15. Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem nebo podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

Fond neeviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

## 16. Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

V účetním období nedošlo k žádným výplatám podílu na zisku ani záloh na podíl na zisku.

## 17. 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. (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

Fond Vihorev.Capital SICAV, a.s.

| | |
|---|---|
| **Odměna obhospodařovateli:** | 0 tis. CZK |
| **Úplata depozitáři:** | 0 tis. CZK |
| **Odměna auditora:** | 0 tis. CZK |
| **Údaje o dalších nákladech či daních:** | |
| Právní a notářské služby | 41 tis. CZK |
| Ostatní správní náklady | 19 tis. CZK |

Podfond Vihorev.Developlent

| | |
|---|---|
| **Odměna obhospodařovateli:** | 971 tis. CZK |
| **Úplata depozitáři:** | 499 tis. CZK |
| **Odměna auditora:** | 147 tis. CZK |
| **Údaje o dalších nákladech či daních:** | |
| Právní a notářské služby | 349 tis. CZK |
| Ostatní správní náklady | 116 tis. CZK |

# 18. Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT

## a) Informace o kodexech řízení a správy a jejich uplatňování

Fond ani obhospodařovatel nemají zaveden zvláštní kodex řízení a správy. V rámci činnosti obhospodařovatele fondu je však uplatňována celá řada právních předpisů (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.) a interních pravidel obhospodařovatele (např. o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči fondu, resp. investorům fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a férovost vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce interního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a dozorčí orgány fondu.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován interním auditorem administrátora fondu a zaměstnancem administrátora fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

## b) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve fondu jsou stanoveny při plném respektování obecně platných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic obhospodařovatele a administrátora fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky. Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu obhospodařovatele fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu. Účetnictví je v rámci organizačního řádu obhospodařovatele fondu odděleno od správy majetku fondu a dceřiných společností fondu včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet fondu včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze zaměstnanci oddělení účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odráží jejich reálnou hodnotu. Účetnictví fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností interního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídícími dokumenty administrátora fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

## c) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, správní rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu fondu

Individuálním statutárním orgánem fondu je statutární ředitel, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu s příslušnými právními předpisy. Statutárního ředitele volí a odvolává vždy valná hromada fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání statutárního orgánu nejsou stanovena. K jednání za fond pověřuje investiční společnost pověřené zmocněnce, tj. zástupce právnické osoby, za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Pověření zmocněnci zastupují fond navenek při právních jednáních samostatně. V kompetenci statutárního ředitele je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány fondu.

Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k fondu.

Dozorčím orgánem fondu je správní rada, která se skládá z jednoho člena voleného a odvolávaného valnou hromadou. Správní rada je usnášeníschopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku fondu.

### Výbor pro audit

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž všichni členové byli jmenováni valnou hromadou fondu. Výbor pro audit působí ve složení: Ing. Václav Urban (předseda), RNDr. Dušan Brabec (člen), Maxim Vykhoryev (člen). Působnosti a pravomoci výboru pro audit se řídí § 44a zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

### Investiční výbor

Obhospodařovatel fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie fondu. Složení investičního výboru: Ing. Rostyslav Petchenko, Mgr. Maksym Vykhorev a Ing. Vít Šindelář. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární ředitel fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva této investiční společnosti. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

### Další orgány

Fond nezřizuje výbor odborníků ve smyslu § 284 odst. 3 ZISIF.

## d) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady fondu

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působností svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastnící zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 30 % zapisovaného základního kapitálu fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku fondu, rozhodnutí o přeměně fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů správní rady, změně statutu fondu ve věci investičních cílů fondu.

## e) Struktura vlastního kapitálu fondu, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním (fondovém) kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu.

### Struktura vlastního (fondového) kapitálu podfondu

| Položka vlastního (fondového) kapitálu | Stav k 31.12. 2019 |
|---|---|
| Vlastní (fondový) kapitál celkem [tis. Kč] | 31 673 |
| Základní zapisovaný kapitál [tis. Kč] | 100 |
| Kapitálové fondy [tis. Kč] | 5 200 |
| Oceňovací rozdíly [tis. Kč] | 15 182 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období [tis. Kč] | 1 232 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období [tis. Kč] | 10 059 |

### Části fondového kapitálu fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů

| Cenný papír | Stav k 31. 12. 2019 |
|---|---|
| Vlastní (fondový) kapitál celkem [tis. Kč] | 31 673 |
| Zakladatelské akcie [tis. Kč] | 100 |
| Prioritní investiční akcie [tis. Kč] | 2 104 |
| Výkonnostní investiční akcie [tis. Kč] | 29 569 |

## f) Omezení převoditelnosti cenných papírů

Uvedeno v části 1) Základní údaje o fondu a účetním období této výroční zprávy.

## g) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech fondu

| Vlastník podílu | Výše podílu k 31.12.2019 |
|---|---|
| Mgr. Vykhorev Maksym | 95 % |
| Vykhorev Andrii | 5 % |

## h) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv

Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 1) Základní údaje o fondu a účetním období této výroční zprávy.

## i) Omezení hlasovacích práv

S investičními akciemi vydanými k fondu nejsou spojená hlasovací práva s výjimkou případů, kdy tak v souladu s § 162 odst. 2 ZISIF stanoví právní předpis.

j) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou fondu známy,

Fondu není známa existence smluv výše uvedeného druhu.

k) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov a statutu fondu

Volba a odvolání členů statutárního orgánu jsou souladu s § 154 odst. 4 ZISIF v kompetenci valné hromady fondu.

Rozhodnutí o změně stanov je v kompetenci valné hromady fondu s výjimkou změn uvedených v ZOK (zejména §432 odst. 2) a ZISIF (zejména § 277 odst. 2). Rozhodnutí o změně statutu fondu je v kompetenci obhospodařovatele fondu. V případě změn investičních cílů fondu se vyžaduje souhlas valné hromady fondu.

l) Zvláštní působnosti statutárního orgánu nebo správní rady podle ZOK

Není stanovena. Obchodní vedení fondu včetně stanovení jeho základního zaměření je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli fondu.

m) Významné smlouvy, ve kterých je fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání fondu v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro fond vážně poškozující;

Nejsou uzavřeny.

n) Smlouvy mezi fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí

Nejsou uzavřeny

o) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána

Nejsou uzavřeny

## 19. Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

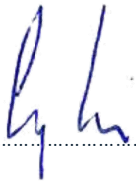
Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 23. dubna 2020

Podpis: 

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce fondu

# Zpráva nezávislého auditora

## o ověření
## účetní závěrky

## k 31. prosinci 2019

## Vihorev.Capital SICAV, a.s.

**Praha, duben 2020**

NEXIA AP a.s.
Člen Nexia International
Sokolovská 5/49
186 00 Praha 8

Tel.: +420 221 584 301, +420 221 584 302
Fax: +420 221 584 319
E-mail: nexiaprague@nexiaprague.cz
http://www.nexiaprague.cz

IČO/ID No.: 48 11 70 13
DIČ/Tax No.: CZ 48 11 70 13
Obchodní rejstřík/Commercial register:
Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14203

## Údaje o auditované účetní jednotce

| | |
|---|---|
| Název účetní jednotky: | Vihorev.Capital SICAV, a.s. |
| Sídlo: | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| Zápis proveden u: | Městského soudu v Praze |
| Zápis proveden pod číslem: | oddíl B, číslo vložky 23982 |
| IČO: | 076 70 184 |
| Statutární orgán: | AVANT investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Ing. ONDŘEJ PIERAN |
| Předmět činnosti: | činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech |
| Ověřované období: | 26. listopadu 2018 až 31. prosince 2019 |
| Příjemce zprávy: | akcionáři společnosti |

## Údaje o auditorské společnosti

| | |
|---|---|
| Název společnosti: | NEXIA AP a.s. |
| Evidenční číslo auditorské společnosti: | č. 096 |
| Sídlo: | Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín |
| Zápis proveden u: | Městského soudu v Praze |
| Zápis proveden pod číslem: | oddíl B, číslo vložky 14203 |
| IČO: | 481 17 013 |
| DIČ: | CZ48117013 |
| Telefon: | +420 221 584 302 |
| E-mail: | nexiaprague@nexiaprague.cz |
| Odpovědný auditor: | Ing. Jakub Kovář |
| Evidenční číslo auditora: | č. 1959 |

# Zpráva nezávislého auditora

## akcionářům investičního fondu Vihorev.Capital SICAV, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **Vihorev.Capital SICAV, a.s.** (dále také „účetní jednotka" či „investiční fond") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty, výkazu o změnách vlastního kapitálu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv investičního fondu Vihorev.Capital SICAV, a.s. k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2019 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 účetní jednotce 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.

### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1. přílohy účetní závěrky k 31. 12. 2019, která popisuje, že účetní jednotka vznikla zápisem do obchodního rejstříku ke dni 26. 11. 2018. Z tohoto důvodu byla účetní závěrka investičního fondu k 31. 12. 2019 sestavena za období od 26. 11. 2018 do 31. 12. 2019. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

### 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 vedení účetní jednotky.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) 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 (materiality), 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 (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

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

**Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady a výboru pro audit za účetní závěrku**

Statutární ředitel 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá správní rada a výbor pro audit.

**Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), 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 (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka 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 statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 13. 1. 2020 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme první účetní období.

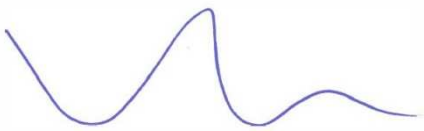
### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 27. 04. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

V Praze dne 27. dubna 2020



Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
NEXIA AP a.s.
evidenční číslo auditorské společnosti 096

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Subjekt: Vihorev.Capital SICAV, a.s.
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Karlín
Identifikační číslo: 076 70 184
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

# ROZVAHA

**k 31.12.2019**

v tisících

| | AKTIVA | Poznámka | Poslední den rozhodného období-brutto | Korekce | Poslední den rozhodného období-netto | Poslední den minulého rozhodného období-netto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Aktiva celkem** (Σ) | | 39 | | 39 | |
| 3 | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ) | 9 | 39 | | 39 | |
| | v tom: a) splatné na požádání | | 39 | | 39 | |

| | PASIVA | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|---|---|---|---|---|
| | **Pasiva celkem** (Σ) | | 39 | |
| 8 | Základaní kapitál (Σ) | 10 | 100 | |
| | z toho: a) splacený základní kapitál | | 100 | |
| 15 | Zisk nebo ztráta za účetní období | 8 | -61 | |
| 16 | *Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)* | - | *39* | |

Sestaveno dne: 10.04.2020

Sestavil: Mrázová Michaela

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
pověřený zmocněnec
AVANT investiční společnost, a. s.

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

Subjekt: Vihorev.Capital SICAV, a.s.
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Karlín
Identifikační číslo: 076 70 184
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

**ke dni: 31.12.2019**

(v tisících)

| | | Poznámka | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce minulého rozhodného |
|---|---|---|---|---|
| 5 | Náklady na poplatky a provize | 6 | 1 | |
| 9 | Správní náklady (Σ) | 7 | 60 | |
| | b) ostatní správní náklady | | 60 | |
| 19 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 8 | -61 | |
| 24 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | 8 | -61 | |

| | |
|---|---|
| Sestaveno dne: 10.04.2020 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA |
| Sestavil: Mrázová Michaela | pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a. s. |

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

| | |
|---|---|
| Subjekt: | Vihorev.Capital SICAV, a.s. |
| Sídlo: | Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Karlín |
| Identifikační číslo: | 076 70 184 |
| Předmět podnikání: | činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky |
| Okamžik sestavení účetní závěrky: | 31. prosinec 2019 |

# PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

**ke dni: 31.12.2019**

(v tisících)

| | | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Poskytnuté přísliby a záruky | | | |
| 2 | Poskytnuté zástavy | | | |
| 3 | Pohledávky ze spotových operací | | | |
| 4 | Pohledávky z pevných termínových operací | | | |
| 5 | Pohledávky z opcí | | | |
| 6 | Odepsané pohledávky | | | |
| 7 | Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení | | | |
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování | 11 | 39 | 0 |
| 9 | Přijaté přísliby a záruky | | | |
| 10 | Přijaté zástavy a zajištění | | | |
| 11 | Závazky ze spotových operací | | | |
| 12 | Závazky z pevných termínových operací | | | |
| 13 | Závazky z opcí | | | |
| 14 | Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení | | | |
| 15 | Hodnoty převzaté k obhospodařování | | | |

| | |
|---|---|
| Sestaveno dne: 10.04.2020 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a. s. |
| Sestavil: Mrázová Michaela | |

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

Subjekt: Vihorev.Capital SICAV, a.s.
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Karlín
Identifikační číslo: 076 70 184
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

**31.12.2019**

(v tisících Kč)

| V tis. Kč | Základní kapitál | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezerv fondy | Kapitál. fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zůstatek k 26.11.2018** | **100** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **100** |
| Změny účetních metod | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Opravy zásadních chyb | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kursové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -61 | -61 |
| Podíly na zisku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Převody do fondů | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Použití fondů | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emise akcií | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Snížení základního kapitálu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nákupy vlastních akcií | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní změny | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Zůstatek k 31.12.2019** | **100** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **-61** | **39** |

| | |
|---|---|
| Sestaveno dne: 10.04.2020 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA |
| Sestavil: Mrázová Michaela | pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a. s. |

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

# 1. OBECNÉ INFORMACE

Vihorev.Capital SICAV, a.s. (dále jako „investiční fond" nebo „fond" nebo „společnost") byl založen podle zakladatelské listiny ze dne 24. 10. 2018, v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 26. 11. 2018.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené fondu dne 7. 11. 2018 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF"), a to dnem, kdy Česká národní banka (dále také „ČNB") zapíše investiční fond s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

V průběhu účetního období došlo na základě rozhodnutí Valné hromady k vytvoření podfondu Podfond Vihorev.Development ("podfond") a veškerý majetek a závazky týkající se investiční činnosti byly k datu 20. 12. 2018 tímto převedeny do podfondu.

## Předmět podnikání fondu:

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.
- Fond vytváří podfondy dle § 165 ZISIF.

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

Obhospodařovatelem investičního fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem investičního fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 20. 12. 2018 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241.

AVANT investiční společnost, a.s. byla na základě rozhodnutí zakladatelů investičního fondu ze dne 20. 12. 2018 jmenována individuálním statutárním orgánem investičního fondu, tj. investiční fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

## Sídlo investičního fondu:

Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika

## Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2019:

Statutární orgán - představenstvo:

| | | |
|---|---|---|
| Statutární ředitel | AVANT investiční společnost, a.s. | od 26. 11. 2018 |
| Při výkonu funkce zastupuje | Mgr. Ing. Ondřej Pieran | od 26. 11. 2018 |
| Při výkonu funkce zastupuje | Mgr. Robert Robek | od 26. 11. 2018 |

Každý pověřený zmocněnec zastupuje společnost samostatně.

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

Správní rada:

| | | |
|---|---|---|
| Člen správní rady | Maksym Vykhoryev | od 26. 11. 2018 |

V účetním období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:
V účetním období došlo pouze ke změně bydliště člena správní rady (Maksym Vykhoryev) a k zapsání informace o vytvořeném podfondu (blíže v bodu 5 této přílohy účetní závěrky).

K 31. 12. 2019 byli přímými vlastníky společnosti:
Maksym Vykhoryev (95 % akcií) a Andrii Vykhoryev (5 % akcií).

Fond neměl v účetním období žádné zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, která současně vykonává funkci obhospodařovatele fondu.

## 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 (dále také „Zákon o účetnictví") a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Účetní závěrka byla sestavena na základě akruálního principu a na základě zásady oceňování historickými cenami s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona o účetnictví 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.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Akcie fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond 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 fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to na základě aktivního řízení portfolia podfondu realizací developerských projektů a vložením výnosových nemovitostí.

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 28. 12. 2018 (dále jen „depozitář").

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

V průběhu sledovaného období fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 26. 11. 2018 do 31. 12. 2019 (dále též „účetní období"). Fond je subjektem veřejného zájmu podle § 1a Zákona o účetnictví, a to ode dne 15. 7. 2019, tj. zahájením obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Účetní jednotka vyžila možnosti používat mezinárodní standardy účetního výkaznictví od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly investiční cenné papíry přijaty k obchodování na evropskému regulovaném trhu dle § 19a, odst. 2 Zákona o účetnictví, a to tedy od 1. 1. 2020.

## 3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

**Účetní závěrka fondu 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 došlé 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 a opční termínové operace se od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku jeho vypořádání vykazují rovněž na rozvahových a výsledkových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část fond odúčtuje z rozvahových účtů 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) 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 fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví fondu, 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 není dotčen účel časového rozlišení a fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

### (c) Přepočet cizí měny

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

měně jsou vykázány ve vlastním kapitálu v položce „Oceňovací rozdíly“. Zisk nebo ztráta z přepočtu ostatních aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací”.

### (d) 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.

### (e) Členěni položek Výkazu zisku a ztráty podle zeměpisných segmentů

Všechny položky výnosů a nákladů byly realizovány na území České republiky.

## 4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

## 5. VZNIK PODFONDU, PŘEMĚNA SPOLEČNOSTI

V průběhu účetního období došlo k vytvoření podfondu Podfond Vihorev.Development.
Na společnost Vihorev.Capital SICAV, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 70 184, jako nástupnickou společnost, jednající na účet podfondu Podfond Vihorev.Development, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikajících společností EVRIKA PRAHA s.r.o., se sídlem Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2, IČO: 242 83 843, a Budějovická Complex s.r.o., se sídlem Budějovická 2635/69, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 066 22 682, a stalo se součástí jmění podfondu Podfond Vihorev.Development společnosti Vihorev.Capital SICAV, a.s. Tato fúze je datována dnem 1. 1. 2019. Ke dni 31. 12. 2018 byla sestavena mimořádná účetní závěrka Podfondu, která byla dne 5. 3. 2019 ověřena nezávislým auditorem. K 1. 1. 2019 byla sestavena zahajovací rozvaha Podfondu, která byla také ověřena nezávislým auditorem dne 26. 4. 2019. Bližší informace k proběhlé přeměně jsou uvedeny v příloze účetní závěrky podfondu – Podfond Vihorev.Development.

## 6. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE A ÚROKY

| tis. Kč | 2019 |
|---|---|
| Náklady na poplatky a provize | 1 |
| **Celkem** | **1** |

Fond ve sledovaném období realizoval náklady z poplatků bankovních účtů ve výši 1 tis. Kč.

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

## 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

| tis. Kč | 2019 |
|---|---|
| Auditorské služby | 0 |
| Právní a notářské služby | 41 |
| Daňové a ekonomické poradenství | 15 |
| Poradenské a konzultační služby | 2 |
| Ostatní správní náklady | 2 |
| **Celkem** | **60** |

Ostatní správní náklady jsou tvořeny položkou přidělení LEI kódu.

## 8. ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Fond vykázal v účetním období 2019 ztrátu ve výši 61 tis. Kč, kterou plánuje převést na účet neuhrazené ztráty minulých let.

## 9. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

| tis. Kč | 2019 |
|---|---|
| zůstatky na běžných účtech | 39 |
| **Celkem** | **39** |

K 31. 12. 2019 vykazoval fond zůstatek na bankovním účtu 39 tis. Kč.

## 10. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond eviduje základní kapitál ve výši 100 tis. Kč. Jedná se o 100 000 kusů kusových akcií na jméno v listinné podobě, z toho 5 000 kusů na jméno Vykhorev Andrii a 95 000 kusů na jméno Vykhoryev Maksym.

## 11. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

| tis. Kč | 2019 |
|---|---|
| Aktiva | 39 |
| **Celkem** | **39** |

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti AVANT investiční společnost, a.s.

## 12. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Fond nevyvíjí investiční činnost, hlavní rizika spojená s investováním jsou obsažena v příloze účetní závěrky podfondu.



NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

## 13. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Vztahy se spřízněnými osobami jsou popsány ve zprávě o vztazích za sledované období.

## 14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Obhospodařovatel fondu pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost fondu.

Do data schválení této výroční zprávy a účetní závěrky nedošlo k žádným zásadním negativním skutečnostem, které by měly vliv na hospodaření fondu ve významném rozsahu

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání fondu. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů podfondu.

Žádné další významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

Sestaveno dne: 10. dubna 2020

.....

Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
pověřený zmocněnec statutárního ředitele
společnosti AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce podfondu

# Zpráva nezávislého auditora

## o ověření
## účetní závěrky

## k 31. prosinci 2019

## Podfond Vihorev.Development, Vihorev.Capital SICAV, a.s.

**Praha, duben 2020**

NEXIA AP a.s.
Clen Nexia International
Sokolovská 5/49
186 00 Praha 8

Tel.: +420 221 584 301, +420 221 584 302
Fax: +420 221 584 319
E-mail: nexiaprague@nexiaprague.cz
http://www.nexiaprague.cz

IČO/ID No.: 48 11 70 13
DIČ/Tax No.: CZ 48 11 70 13
Obchodní rejstřík/Commercial register:
Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14203

## Údaje o auditované účetní jednotce

| | |
|---|---|
| Název účetní jednotky: | Podfond Vihorev.Development, Vihorev.Capital SICAV, a.s. |
| Sídlo: | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| IČO fondu: | 076 70 184 |
| NID podfondu: | 751 61 214 |
| Statutární orgán: | AVANT investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Ing. Ondřej Pieran nebo Robert Robek |
| Předmět činnosti: | činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech |
| Ověřované období: | 1. listopadu 2018 až 31. prosince 2019 |
| Příjemce zprávy: | investoři účetní jednotky |

## Údaje o auditorské společnosti

| | |
|---|---|
| Název společnosti: | NEXIA AP a.s. |
| Evidenční číslo auditorské společnosti: | č. 096 |
| Sídlo: | Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín |
| Zápis proveden u: | Městského soudu v Praze |
| Zápis proveden pod číslem: | oddíl B, číslo vložky 14203 |
| IČO: | 481 17 013 |
| DIČ: | CZ48117013 |
| Telefon: | +420 221 584 302 |
| E-mail: | nexiaprague@nexiaprague.cz |
| Odpovědný auditor: | Ing. Jakub Kovář |
| Evidenční číslo auditora: | č. 1959 |

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

# Zpráva nezávislého auditora

## investorům podfondu Podfond Vihorev.Development, Vihorev.Capital SICAV, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního podfondu **Podfond Vihorev.Development, Vihorev.Capital SICAV, a.s.** (dále také „účetní jednotka" či „investiční fond") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty, výkazu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv investičního podfondu Podfond Vihorev.Development, Vihorev.Capital SICAV, a.s. k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2019 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 účetní jednotce 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.

## Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

| Hlavní záležitosti auditu | Způsob řešení |
|---|---|
| Ocenění dlouhodobých aktiv | |
| Hodnota dlouhodobého hmotného majetku účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky cca 70 % celkové bilanční sumy.<br><br>Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka svůj dlouhodobý majetek k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.<br><br>Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění majetku a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv).<br><br>Informace o přecenění dlouhodobého majetku na reálnou hodnotu je uvedena v bodě 7 přílohy k účetní závěrce. | V rámci našich testů jsme ověřili, že provedené ocenění je metodicky správné, vychází z ozdrojovaných údajů a bylo námi přezkoumáno.<br><br>Výsledné ocenění je správně vykázáno v účetní závěrce a popsáno v příloze k účetní závěrce. |
| Zachycení prodeje nemovitostí | |
| Prodej nemovitostí představuje nevýznamnější část výkazu zisku a ztráty<br><br>Riziko v této oblasti vnímáme v možném podhodnocení výnosů v důsledku nezahrnutí všech kupních smluv na prodej nemovitostí do účetnictví a adekvátního vyřazení prodaných nemovitostí ve správné hodnotě.<br><br>Informace o prodeji nemovitostí jsou uvedeny v bodě 20 přílohy k účetní závěrce. | V rámci auditorských testů byly ověřeny všechny transakce spojené s prodejem nemovitostí. V rámci testů byly získány všechny podkladové dokumenty a bylo ověřeno zachycení těchto transakcí v účetních výkazech. Realizované transakce jsou vykázány na řádku 7 a 8 Výkazu zisku a ztráty. |

**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 vedení účetní jednotky.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) 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 (materiality), 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 (materiálních) 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 účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

**Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady a výboru pro audit za účetní závěrku**

Statutární ředitel 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá správní rada a výbor pro audit.

**Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), 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 (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) 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

účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka 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 statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 13. 1. 2020 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme první účetní období.

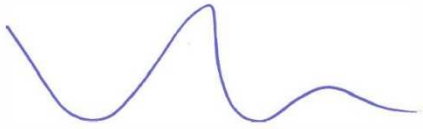
### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 27. 04. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

V Praze dne 27. dubna 2020



Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
NEXIA AP a.s.
evidenční číslo auditorské společnosti 096

Příloha č. 4 – Účetní závěrka podfondu Podfond Vihorev.development ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Subjekt: Podfond Vihorev.Development
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Karlín
Identifikační číslo (NID): 751 61 214
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

# ROZVAHA

**ke dni: 31.12.2019**

(v tis. Kč)

| | AKTIVA | Poznámka | Poslední den rozhodného období-brutto | Korekce | Poslední den rozhodného období-netto | Poslední den minulého rozhodného období-netto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Aktiva celkem (Σ) | | 41 228 | | 41 228 | 123 611 |
| 3 | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ) | 5 | 106 | | 106 | 25 337 |
| | v tom: a) splatné na požádání | | 106 | | 106 | 25 337 |
| 4 | Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ) | 6 | 12 178 | | 12 178 | |
| | b) ostatní pohledávky | | 12 178 | | 12 178 | |
| 10 | Dlouhodobý hmotný majetek (Σ) | 7 | 28 815 | | 28 815 | 98 186 |
| | b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek | | 28 815 | | 28 815 | 98 186 |
| 11 | Ostatní aktiva | 8 | 128 | | 128 | 88 |

| | PASIVA | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|---|---|---|---|---|
| | Pasiva celkem (Σ) | | 41 228 | 123 611 |
| 1 | Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ) | 9 | | 60 536 |
| | b) ostatní závazky | | | 60 536 |
| 2 | Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ) | 10 | | 24 009 |
| | b) ostatní závazky | | | 24 009 |
| 4 | Ostatní pasiva | 11 | 8 546 | 31 855 |
| 5 | Výnosy a výdaje příštích období | 12 | 51 | 130 |
| 6 | Rezervy (Σ) | 13 | 958 | |
| | b) na daně | | 958 | |
| | Cizí zdroje celkem | | 9 504 | |
| 12 | Kapitálové fondy | 14 | 5 200 | 5 200 |
| 13 | Oceňovací rozdíly (Σ) | 15 | 15 182 | 756 |
| | z toho: a) z majetku a závazků | | 15 182 | 756 |
| 14 | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 16 | 1 232 | 1 126 |
| 15 | Zisk nebo ztráta za účetní období | 17 | 10 059 | -0 |
| 16 | *Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)* | | *31 673* | *7 082* |

Sestaveno dne: 10.04.2020

Sestavil: Mrázová Michaela

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
pověřený zmocněnec
AVANT investiční společnost, a. s.

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

Subjekt: Podfond Vihorev:Development
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Karlín
Identifikační číslo (NID): 751 61 214
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

**ke dni: 31.12.2019**

(v tis. Kč)

| | | Poznámka | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce minulého rozhodného |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ) | 18 | 714 | |
| | b) úroky z ostatních aktiv | | 714 | |
| 2 | Náklady na úroky a podobné náklady (Σ) | 18 | 943 | |
| 5 | Náklady na poplatky a provize | 19 | 10 | |
| 7 | Ostatní provozní výnosy | 20 | 119 257 | |
| 8 | Ostatní provozní náklady | 20 | 109 434 | |
| 9 | Správní náklady (Σ) | 21 | 2 082 | |
| | b) ostatní správní náklady | | 2 082 | |
| 19 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | | 7 503 | |
| 23 | Daň z příjmu | 22 | -2 556 | |
| 24 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | 17 | 10 059 | |

| | |
|---|---|
| Sestaveno dne:10.04.2020 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |
| Sestavil: Mrázová Michaela | Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA<br>pověřený zmocněnec<br>AVANT investiční společnost, a. s. |

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

| | |
|---|---|
| Subjekt: | Podfond Vihorev.Development |
| Sídlo: | Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Karlín |
| Identifikační číslo (NID): | 751 61 214 |
| Předmět podnikání: | činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky |
| Okamžik sestavení účetní závěrky: | 31. prosinec 2019 |
| Rozhodné období - rok: | 2019 |

# VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

**ke dni: 31.12.2019**

(v tisících Kč)

| | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|---|---|---|
| Peněžní tok z provozních činností | | |
| Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním | 7 503 | 0 |
| Úpravy o nepeněžní operace | 15 489 | 0 |
| Daňový náklad | | |
| Odpisy stálých aktiv | | |
| Změna stavu opravných položek | | |
| Změna stavu rezerv | 958 | |
| Zisk (ztráta) z přecenění investičního majetku | 14 425 | |
| Zisk (ztráta) z prodeje investičního mejetku | 0 | |
| Výnosy z dividend a podílů na zisku | | 0 |
| Úrokové výnosy | | |
| Úrokové náklady | | |
| Úpravy o ostatní nepeněžní operace | 106 | 0 |
| Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním a změnami pracovního kapitálu | 22 992 | 0 |
| Úpravy o změny pracovního kapitálu | -57 058 | 0 |
| Změna stavu obchodních a jiných pohledávek | -12 219 | 0 |
| Změna stavu obchodních a jiných závazků | -44 840 | 0 |
| Změna stavu zásob | | |
| Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním | -34 066 | 0 |
| Zaplacené daně ze zisku | 0 | |
| Čistý peněžní tok z provozních činností | -34 066 | 0 |
| Peněžní tok z investičních činností | | |
| Výdaje spojené s pořízením finančních investic | 0 | 0 |
| Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv | | |
| Příjmy z prodeje stálých aktiv | 69 371 | |
| Přijaté dividendy a podíly na zisku | | 0 |
| Poskytnuté úvěry a půjčky | -60 536 | |
| Přijaté úroky | | |
| Čistý peněžní tok z investičních činností | 8 836 | 0 |
| Peněžní tok z finančních činností (neprovozní cash flow) | | |
| Složení základního kapitálu | | |
| Emise akcií a podílových listů | | 0 |
| Odkupy akcií a podílových listů | | |
| Zálohy na investiční akcie a podílové listy | | |
| Další vklady společníků a akcionářů | | |
| Vyplacené dividendy a podíly na zisku | | |
| Přijaté úvěry a půjčky | | |
| Zaplacené úroky | | |
| Čistý peněžní tok z finančních činností | 0 | 0 |
| | | |
| Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů | -25 231 | 0 |
| | | |
| Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období | 25 337 | 0 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období | 106 | 0 |

| | |
|---|---|
| Sestaveno dne: 10. 04. 2020 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |
| Sestavil: Michaela Mrázová | Mgr. Ing. Ondřej Pieran<br>pověřený zmocněnec<br>AVANT investiční společnost, a.s. |

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

| | |
|---|---|
| Subjekt: | Podfond Vihorev:Development |
| Sídlo: | Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Karlín |
| Identifikační číslo (NID): | 751 61 214 |
| Předmět podnikání: | činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky |
| Okamžik sestavení účetní závěrky: | 31. prosinec 2019 |

# PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

**31.12.2019**

(v tis. Kč)

| | | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Poskytnuté přísliby a záruky | | | |
| 2 | Poskytnuté zástavy | | | |
| 3 | Pohledávky ze spotových operací | | | |
| 4 | Pohledávky z pevných termínových operací | | | |
| 5 | Pohledávky z opcí | | | |
| 6 | Odepsané pohledávky | | | |
| 7 | Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení | | | |
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování | 23 | 41 228 | 123 611 |
| 9 | Přijaté přísliby a záruky | | | |
| 10 | Přijaté zástavy a zajištění | | | |
| 11 | Závazky ze spotových operací | | | |
| 12 | Závazky z pevných termínových operací | | | |
| 13 | Závazky z opcí | | | |
| 14 | Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení | | | |
| 15 | Hodnoty převzaté k obhospodařování | | | |

| | |
|---|---|
| Sestaveno dne: 10.04.2020 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |
| Sestavil: Mrázová Michaela | Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA<br>pověřený zmocněnec<br>AVANT investiční společnost, a. s. |

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

Subjekt: Podfond Vihorev:Development
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Karlín
Identifikační číslo (NID): 751 61 214
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2019

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

**ke dni: 31.12.2019**

(v tis. Kč)

| V tis. Kč | Základní kapitál | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezerv fondy | Kapitál. fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zůstatek k 20.12.2018** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0,00** | **0,00** |
| Změny účetních metod | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Opravy zásadních chyb | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kursové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 126 | 1 126 |
| Podíly na zisku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Převody do fondů | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Použití fondů | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emise akcií | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 200 | 0 | 0 | 5 200 |
| Snížení základního kapitálu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Odkup vlastních akcií | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní změny | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 756 | 0 | 756 |
| **Zůstatek k 31.12.2018** | **0** | **0** | **0** | **0** | **5 200** | **756** | **1 126** | **7 082** |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zůstatek k 1.1.2019** | **0** | **0** | **0** | **0** | **5 200** | **756** | **1 126** | **7 082** |
| Změny účetních metod | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Opravy zásadních chyb | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kursové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 425 | 0 | 14 425 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 059 | 10 059 |
| Podíly na zisku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Převody do fondů | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Použití fondů | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emise akcií | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Snížení základního kapitálu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nákupy vlastních akcií | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní změny | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 106 | 106 |
| **Zůstatek k 31.12.2019** | **0** | **0** | **0** | **0** | **5 200** | **15 182** | **11 291** | **31 673** |

Sestaveno dne: 10.04.2020

Sestavil: Mrázová Michaela

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
pověřený zmocněnec
AVANT investiční společnost, a. s.

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

## 1. OBECNÉ INFORMACE

Vihorev.Capital SICAV, a.s. Podfond Vihorev.Development (dále jako „podfond“) je podfond investičního fondu Vihorev.Capital SICAV, a.s. („společnost“ anebo „fond“) byl založen v souladu se stanovami fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“). Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 26. 11. 2018.

Povolení k činnosti společnosti bylo podfondu uděleno dne 20. 12. 2018 dle § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF a tímto dnem se fond považuje za investiční fond a je zapsán v seznamu České národní banky (dále také „ČNB“) v souladu s ustanovením § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání podfondu:

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

Podfond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do podfondu, konkrétně pak zejména přímými investicemi do majetkových účastí v jiných společnostech a poskytování úvěrů, odkupování a prodávání zajištěných pohledávek skrze společnosti, ve kterých má podfond účast. Součástí strategie podfondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepřepojených majetkových hodnot.

Obhospodařovatelem fondu ve smyslu § 6 odst. 1 a násl. ZISIF je AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“). Investiční společnost vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Sídlo investičního fondu:

Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
Česká republika

Členové statutárního orgánu a správní rady fondu k 31. prosinci 2019, kteří vykonávají činnost statutárního orgánu a správní rady pro fond:

Statutární orgán - představenstvo:

| | | |
|---|---|---|
| Statutární ředitel | AVANT investiční společnost, a.s. | od 26. 11. 2018 |
| Při výkonu funkce zastupuje | Mgr. Ing. Ondřej Pieran | od 26. 11. 2018 |
| Při výkonu funkce zastupuje | Mgr. Robert Robek | od 26. 11. 2018 |

Každý pověřený zmocněnec zastupuje společnost samostatně.

Správní rada:

| | | |
|---|---|---|
| Člen správní rady | Maksym Vykhoryev | od 26. 11. 2018 |

NEXIA AP a.s. KA ČR č. oprávnění 096

V účetním období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

V účetním období došlo pouze ke změně bydliště člena správní rady (Maksym Vykhoryev) a k zapsání informace o vytvořeném podfondu (blíže v bodu 5 této přílohy účetní závěrky).

K 31. 12. 2019 byli přímými vlastníky společnosti:
Maksym Vykhoryev (95 % akcií) a Andrii Vykhoryev (5 % akcií).

Podfond neměl v účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem Investiční společnosti, která současně vykonává funkci obhospodařovatele podfondu.

Investiční strategie podfondu

Investičním cílem fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to na základě aktivního řízení portfolia podfondu realizací developerských projektů a vložením výnosových nemovitostí.

Z hlediska druhu aktiv, do nichž podfond převážně investuje, je podfond nezajištěným fondem kvalifikovaných investorů se zaměřením na investice do majetkových účastí a poskytování úvěrových a kapitálových linek do těchto účastí.

Investice do podfondu je vhodná zejména pro kvalifikované investory se střední ochotou nést riziko. Investor by měl mít představu o dlouhodobém časovém horizontu investic. Investor by měl být schopen akceptovat i delší období negativního vývoje hodnoty akcie podfondu. Podfond je proto vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál na 3 a více let.

V průběhu roku 2019 podfond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Depozitář

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 28. 12. 2018 (dále jen „depozitář“).

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka podfondu je nekonsolidovaná a byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2019, za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 (dále též „účetní období“).

Fond je subjektem veřejného zájmu podle § 1a Zákona o účetnictví, a to ode dne 15. 7. 2019, tj. zahájením obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Účetní jednotka vyžila možnosti používat mezinárodní standardy účetního výkaznictví od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly investiční cenné papíry přijaty k obchodování na evropskému regulovaném trhu dle § 19a, odst. 2 Zákona o účetnictví, a to tedy od 1. 1. 2020.

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění (dále také „Zákon o účetnictví") a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Zároveň byla při sestavování účetní závěrky respektována speciální úprava týkající se přecenění majetku, a to vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel ZISIF, resp. o způsobu stanovení reálné hodnoty investičního fondu a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitost – 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. Obhospodařování majetku podfondu zabezpečuje fond a je mu za to vyplácena úplata. Administraci podfondu zabezpečuje AVANT investiční společnost, a.s.

K počátku účetního období došlo k přeměně společnosti, a to k fúzi datované ke dni 1. 1. 2019.
Na společnost Vihorev.Capital SICAV, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 70 184, jako nástupnickou společnost, jednající na účet podfondu Podfond Vihorev.Development, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikajících společností EVRIKA PRAHA s.r.o., se sídlem Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2, IČO: 242 83 843, a Budějovická Complex s.r.o., se sídlem Budějovická 2635/69, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 066 22 682, a stalo se součástí jmění podfondu Podfond Vihorev.Development společnosti Vihorev.Capital SICAV, a.s.
Ke dni 31. 12. 2018 byla sestavena mimořádná účetní závěrka podfondu, která byla dne 5. 3. 2019 ověřena nezávislým auditorem. K 1. 1. 2019 byla sestavena zahajovací rozvaha podfondu, která byla také ověřena nezávislým auditorem dne 26. 4. 2019. Bližší informace k proběhlé přeměně jsou uvedeny v příloze účetní závěrky podfondu – Podfond Vihorev.Development.

## 3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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 došlé 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 a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku jeho vypořádání vykazovány na rozvahových a výsledkových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část podfond odúčtuje z rozvahových účtů 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.

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

## (b) Majetek

ca) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek může být tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

cb) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek může být tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč. Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delšínež jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč. Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů. Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

Způsob sestavení odpisového plánu:

Hodnota majetku je postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis Kč je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců.

Dlouhodobý nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odepsán při pořízení do nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 600 měsíců.

Dlouhodobý hmotný majetek v ocenění nepřevyšujícím 40 tis. Kč je odepsán při pořízení do nákladů.

cc) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako možná investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Majetek podfondu lze za účelem dosažení investičního cíle investovat do následujících druhů majetkových hodnot:

- investiční cenné papíry;
- cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem;
- účasti v kapitálových obchodních společnostech;
- nástroje peněžního trhu;
- pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu u osob podle § 72 odst. 2 ZISIF;
- úvěry a zápůjčky poskytnuté podfondem;
- nemovitosti.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky spojené s investicí do nemovitosti.
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné.

### Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni jejich pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

### Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni.
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty.

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle Vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel ZISIF.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.
(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Podfond pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena majetku.

Rozdíly z ocenění účastí s podstatným nebo rozhodujícím vlivem reálnou hodnotou se vykazují v rozvaze v položce „Oceňovací rozdíly".

### (c) Kapitálové fondy

Položka „Kapitálové fondy" obsahuje fondy, které jsou tvořeny z jiného zdroje než účetního zisku, zejména vydáváním investičních akcií. Tato položka obsahuje i jmenovitou hodnotu zpětně odkoupených investičních akcií. Nevykazuje se zde emisní ážio, které se vykazuje v položce „Emisní ážio".

### (d) Ostatní aktiva

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti

a) ne déle než 90 a dní, se sníží o 10 %,
b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

### (e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou vykázány v zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky. Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám" v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky, která je po splatnosti:

a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
b) déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
c) déle než 180 dní, ale ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

Pokud lze důvodně předpokládat, že hodnota pohledávky stanovená postupem výše neodpovídá ceně, za kterou lze předmětný majetek s vynaložením odborné péče zpeněžit, stanoví administrátor hodnotu takového majetku způsobem, který ve smyslu mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie podává věrný a poctivý obraz o jeho reálné hodnotě.



NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

## (f) 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 není dotčen účel časového rozlišení a podfond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

## (g) 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 vyhlašovaným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

## (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. V podmínkách podfondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění účastí.

## (i) Tvorba rezerv

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

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

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

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

Podfond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

### (k) Regulační požadavky

Podfond podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář – Česká spořitelna, a.s. dohlíží v souladu se ZISIF na to, zda činnost podfondu probíhá v souladu se ZISIF.

ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

## VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE a VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

## 4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

| tis. Kč | 31. 12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| Zůstatky na běžných účtech | 106 | 25 337 |
| **Celkem** | **106** | **25 337** |

K 31. 12. 2019 evidoval podfond zůstatek na běžných účtech ve výši 106 tis. Kč (k 1. 1. 2019: 25 337 tis. Kč).

## 5. POHLEDÁVKY ZA NEBAKOVNÍMI SUBJEKTY

| tis. Kč | 31.12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | | |
| z toho: | | |
| Splatné od 1 roku do 5 let | 12 178 | 0 |
| **Celkem** | **12 178** | **0** |

Podfond ve sledovaném období evidoval poskytnuté úvěry ve výši 3 997 tis. Kč (společnost VIHOREV INVESTMENT), 6 062 tis. Kč (společnost GARTAL Holding a.s.) a 2 119 tis. Kč (fyzická osoba Maksym Vykhoryev). K 1. 1. 2019: 0 tis. Kč.

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

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

## 6. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek je fondem držen jako investiční příležitost s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení. Tato investice je v rozvaze vykázána v její reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

| | Dlouhodobý majetek provozní činnost | Pozemky | Samostatné movité věci | Tech. zhodnocení | Nedok. investice | Poskytnuté zálohy na DHM | Celkem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pořizovací cena | | | | | | | |
| Zůstatek k 1. 1. 2019 | -- | 48 300 | 49 886 | -- | -- | -- | 98 186 |
| Přírůstky | -- | 8 820 | -- | -- | -- | -- | 8 820 |
| Úbytky | -- | 19 450 | 44 316 | -- | -- | -- | 63 766 |
| Přecenění | -- | 14 425 | -- | -- | -- | -- | 14 425 |
| Zůstatek k 31. 12. 2019 | -- | **23 245** | **5 570** | -- | -- | -- | **28 815** |
| Oprávky a opravné položky | | | | | | | |
| Zůstatek k 1. 1. 2019 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Odpisy a amortizace | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Oprávky k úbytkům | -- | -- | --- | -- | -- | -- | -- |
| Přeúčtování | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Zůstatek k 31. 12. 2019 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Zůstatková hodnota k 1. 1. 2019 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Zůstatková hodnota k 31. 12. 2019 | -- | **23 245** | **5 570** | -- | -- | -- | **28 815** |

## 7. OSTATNÍ AKTIVA

| tis. Kč | 31. 12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| Poskytnuté zálohy | 26 | 88 |
| **Celkem** | **26** | **88** |

Podfond evidoval ve sledovaném období v ostatních aktivech poskytnuté zálohy na energie ve výši 26 tis. Kč (k 1. 1. 2019: 88 tis. Kč).

## 8. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

| tis. Kč | 31. 12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | | |
| z toho: | | |
| Splatné od 1 roku do 5 let | 0 | 60 536 |
| **Celkem** | **0** | **60 536** |

Podfond evidoval dlouhodobý závazek za bankou k 1. 1. 2020, který byl vlivem proběhlé fúze vypořádán a k rozvahovému dni neeviduje žádný závazek vůči bankám.

## 9. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

| tis. Kč | 31. 12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | | |
| z toho: | | |
| Splatné od 1 roku do 5 let | 0 | 24 009 |
| **Celkem** | **0** | **24 009** |

Podfond ve sledovaném období neevidoval závazky za nebankovní subjekty (k 1. 1. 2019: 24 009 tis. Kč z titulu dlouhodobých neúročených úvěrů).

## 10. OSTATNÍ PASIVA

| tis. Kč | 31. 12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| Závazky vůči dodavatelům | 806 | 2 489 |
| Dohadné položky pasivní | 253 | 0 |
| Závazky vůči státu | 202 | 2 082 |
| Odložený daňový závazek | 759 | 4 273 |
| Jiné závazky | 6 526 | 23 011 |
| **Celkem** | **8 546** | **31 855** |

Podfond ve sledovaném období eviduje dohadné položky pasivní ve výši 253 tis. Kč, z toho: audit 106 tis. Kč, služby depozitáře 70 tis. Kč a obhospodařování 77 tis. Kč (k 1. 1. 2019: 0 tis. Kč). Závazky vůči dodavatelům představují neuhrazené faktury převážně za rekonstrukci projektu Budějovická a poplatky za obhospodařování (k 1. 1. 2019: 2 489 tis. Kč).
Jiné závazky jsou tvořeny především zálohami na budoucí prodeje nemovitostí, jak ve sledovaném, tak v minulém období.

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

## 11. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

| tis. Kč | 31. 12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| Výdaje příštích období | 51 | 130 |
| **Celkem** | **51** | **130** |

Podfond ve sledovaném období vykazoval výdaje příštích období za spotřebu energie roku 2020 ve výši 51 tis. Kč (k 1. 1. 2019: 130 tis. Kč).

## 12. REZERVY

| tis. Kč | 31. 12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| Rezerva na daň z příjmů | 958 | 0 |
| Rezervy ostatní | 0 | 0 |
| **Celkem** | **958** | **0** |

Podfond ve sledovaném období vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 958 tis. Kč. (k 1. 1. 2019: 0 tis. Kč).

## 13. KAPITÁLOVÉ FONDY

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Podfond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 5 200 tis. Kč. Podfond celkem vydal 2 000 000 ks výkonnostních investičních akcií a 2 000 000 ks prioritních investičních akcií.

## 14. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

| tis. Kč | Dlouhodobý hmotný majetek |
|---|---|
| **Zůstatek k 1. 1. 2019** | 756 |
| Snížení | - |
| Zvýšení | 14 426 |
| Vliv odložené daně | - |
| **Zůstatek k 31. 12. 2019** | 15 182 |

## 15. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Podfond vykazuje nerozdělený zisk z minulých období ve výši 1 126 tis. Kč.

## 16. ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Podfond vykázal v účetním období 2019 zisk ve výši 10 059 tis. Kč.

NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

## 17. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

| tis. Kč | 31. 12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| **Výnosy z úroků** | | |
| z úvěrů a zápůjček | 714 | 0 |
| **Náklady na úroky** | | |
| z úvěrů a zápůjček | 943 | 0 |
| **Čistý úrokový výnos** | **-229** | **0** |

Podfond ve sledovaném období eviduje výnosy z poskytnutého úvěru ve výši 714 tis. Kč a náklady z úvěrů ve výši 943 tis. Kč.

## 18. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

| tis. Kč | 31. 12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| **Náklady na poplatky a provize** | | |
| ostatní | 10 | 0 |
| **Celkem** | **10** | **0** |

Podfond ve sledovaném období vykázal náklady z bankovních poplatků ve výši 10 tis. Kč.

## 19. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

| tis. Kč | 31. 12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| Ostatní provozní náklady | 109 434 | 0 |
| Ostatní provozní výnosy | 119 257 | 0 |

Podfond ve sledovaném období realizoval ostatní provozní náklady ve výši 109 434 tis. Kč, které jsou tvořeny převážně z nákladů na prodané budovy a prodané pozemky. Ostatní provozní výnosy ve výši 119 257 tis. Kč jsou tvořeny výnosy z prodeje nemovitostí.

## 20. SPRÁVNÍ NÁKLADY

| tis. Kč | 31. 12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| Náklady na odměny statutárního auditu | 147 | 0 |
| z toho: | | |
| • náklady na povinný audit účetní závěrky | 147 | 0 |
| Náklady na daňové poradenství | 45 | 0 |
| Právní a notářské služby | 349 | 0 |
| Odměna za výkon funkce | 971 | 0 |
| Služby depozitáře | 499 | 0 |
| Ostatní správní náklady | 71 | 0 |
| **Celkem** | **2 082** | **0** |

Ostatní správní náklady tvoří náklady na správu a úschovu akcií, náklady na inzerci a náklady na přijetí investičních nástrojů k obchodování na Regulovaném trhu burzy.

## 21. DAŇ Z PŘÍJMŮ

### Odložená daň z příjmů

Odložená daň z příjmu je počítána ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

K 31. 12. 2019 podfond vykazuje odložený daňový závazek ve výši 759 tis. Kč.

### Splatná daň z příjmů

K 31. 12. 2019 byla vytvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 958 tis. Kč.

## 22. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

| tis. Kč | 31. 12. 2019 | 1. 1. 2019 |
|---|---|---|
| Aktiva | 41 228 | 123 611 |
| **Celkem** | **41 228** | **123 611** |

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

## 23. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

### Řízení rizik

Součástí vnitřního řídícího a kontrolního systému obhospodařovatele podfondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotoví analýzu ekonomické výhodnosti obchodu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je podfond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podfondu mají největší význam rizika:

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

Emitent investičního nástroje v majetku fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Ve sledovaném období bylo úvěrové riziko vyhodnoceno jako mírné.

### Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku fondu. Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.



NEXIA AP a.s. KA ČR č. oprávnění 096

### Riziko měnové
Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

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

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

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

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

### Riziko zrušení fondu
Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu:

a) rozhodnutí o přeměně fondu,
b) odnětí povolení k činnosti fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti fondu vlastní kapitál fondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že podfond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře,
c) žádosti o odnětí povolení, zrušení investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

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

### Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře
Rozsah kontroly fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 ods. 1 písm. f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanizmů.

## 24. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

| | | |
|---|---|---|
| Osoby ovládající: | MAKSYM VYKHORYEV | 95% podíl na ZK ovládané osoby |
| | ANDRII VYKHORYEV | 5% podíl na ZK ovládané osoby |

Podfond evidoval k 31. 12. 2019 poskytnutý úvěr ve výši 3 780 tis. Kč společnosti VIHOREV INVESTMENTS SE (10 % úrok ve výši 217 tis. Kč) a poskytnutý úvěr ve výši 1 950 tis. Kč panu Maksymu Vykhoryevovi (10 % úrok ve výši 169 tis. Kč).



NEXIA AP a.s. KA ČR č. OPRÁVNĚNÍ 096

## 25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Obhospodařovatel fondu pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost fondu.

Do data schválení této výroční zprávy a účetní závěrky nedošlo k žádným zásadním negativním skutečnostem, které by měly vliv na hospodaření fondu ve významném rozsahu

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání fondu. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů podfondu.

Žádné další významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

Sestaveno dne: 10. dubna 2020

……
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
pověřený zmocněnec statutárního ředitele
společnosti AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

# Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

## 1. Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

### Osoba ovládaná

| | |
|---|---|
| Název fondu: | Vihorev.Capital SICAV, a.s. |
| IČO: | 07670184 |
| Sídlo: | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |

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 investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

### Osoby ovládající

| | |
|---|---|
| Osoba ovládající: | MAKSYM VYKHORYEV |
| Datum narození: | 20. srpna 1986 |
| Místo bydliště: | Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 |
| Způsob ovládaní: | 95% podíl na základním kapitálu ovládané osoby<br>(95 000 ks zakladatelských akcií fondu) |

| | |
|---|---|
| Osoba ovládající: | ANDRII VYKHORYEV |
| Datum narození: | 6. února 1963 |
| Místo bydliště: | Maková 565, 25084 Praha Východ - Sibřina |
| Způsob ovládaní: | 5% podíl na základním kapitálu ovládané osoby<br>(5 000 ks zakladatelských akcií fondu) |

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě:

| Pozice | Název | Sídlo | Trvání |
|---|---|---|---|
| člen představenstva | ABAFin payments SE - 02956411 | Budějovická 635/69 , Praha 140 00 | od 14.11.2017 |
| jednatel | EVRIKA PRAHA s.r.o. - 24283843 | Tyršova 1832/7 , Praha 120 00 | od 12.5.2017 do 14. 6.2019 |
| člen představenstva | IMMO project SE - 07168519 | Budějovická 635/69 , Praha 140 00 | od 30.5.2018 |
| jednatel | Medici real s.r.o. - 28207858 | Máchova 838/18 , Praha 120 00 | od 3.5.2018 do 8.11. 2018 |
| jednatel | Myslikova House s.r.o. - 08097224 | Budějovická 635/69 , Praha 140 00 | od 6.5.2019 |
| jednatel | Nariten trade s.r.o - 03266443 | Tyršova 1832/7 , Praha 120 00 | od 18.12.2014 do 1 8.5.2016 |
| člen představenstva | NAVA FUND a.s. - 07345330 | Budějovická 635/69 , Praha 140 00 | od 22. 2. 2020 |
| jednatel | OFFICECENTER.CZ s.r.o. - 28471032 | Budějovická 635/69 , Praha 140 00 | od 2.12.2011 |
| člen představenstva | Progressive Payment Systems SE - 24282693 | Bílkova 855/19 , Praha 110 00 | od 27.9.2017 do 12. 3.2019 |
| jednatel | Rezidence Strakonická s.r.o. - 05701694 | Dukelských hrdinů 564/34 , Praha 170 00 | od 11.1.2017 |
| jednatel | Rezidence U Vojanky s.r.o. - 06038239 | Ke kapslovně 2855/7 , Praha 130 00 | od 3.5.2017 |
| jednatel | Rinerio Business s.r.o. v likvidaci - 03385779 | Tyršova 1832/7 , Praha 120 00 | od 15.12.2014 do 2 2.2.2016 |
| jednatel | Smart Finance Services s.r.o. - 28185447 | Jungmannova 26/15 , Praha 110 00 | od 8.11.2007 do 23. 2.2017 |
| jednatel | Smart Inovace s.r.o. - 29056535 | Václavské náměstí 802/56 , Praha 110 00 | od 31.8.2013 do 11. 7.2018 |
| jednatel | Smart Kiosk s.r.o. - 24146056 | Revoluční 1082 , 110 00 Praha 1 Česká republika | od 30.11.2015 do 3. 3.2016 |
| jednatel | Smart Tax & Realty s.r.o. - 28243510 | Bílkova 855/19 , Praha 110 00 | od 23.1.2012 do 23. 9.2017 |
| jednatel | Smart Tax Services s.r.o. - 24680958 | Jungmannova 26/15 , Praha 110 00 | od 16.11.2015 |
| jednatel | Vihorev Development s.r.o. - 07675992 | Jungmannova 26/15 , Praha 110 00 | od 27.11.2018 |
| člen představenstva | VIHOREV.INVESTMENTS SE - 24802131 | Jungmannova 26/15 , Praha 110 00 | od 27.11.2015 |

## 2. Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Podpis smlouvy o Poskytnutí úvěru společností Budějovická complex, s.r.o. (fúzi zaniklou a včleněnou do Fondu) jako ovládanou osobou (úvěrující) a VIHOREV.INVESTMENTS SE (úvěrovaný).

## 3. Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

| Protistrana | Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|---|---|---|---|---|---|
| MAKSYM VYKHORYEV | | Smlouva o úvěru | 14. 2. 2019 | Zápůjčka | Bez protiplnění |
| VIHOREV.INVESTMENTS SE | | Smlouva o úvěru | 6. 5. 2019 | Zápůjčka | Bez protiplnění |

## 4. Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

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

## 5. Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost 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, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

### Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 27. března 2020

Podpis: ……

Příloha č. 6 – Identifikace majetku podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

| Identifikace majetku<br>Podfond Vihorev.Development | Pořizovací hodnota (tis. CZK) | Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK) |
|---|---|---|
| Jednotka 635/41, č.p. 635, K.ú. Krč, Hlavní město Praha | 1 282 | 2 064 |
| Jednotka 635/42, č.p. 635, K.ú. Krč, Hlavní město Praha | 1 383 | 1 769 |
| Jednotka 635/43, č.p. 635, K.ú. Krč, Hlavní město Praha | 1 290 | 2 651 |
| Jednotka 635/44, č.p. 635, K.ú. Krč, Hlavní město Praha | 1 189 | 2 835 |
| Jednotka 635/45, č.p. 635, K.ú. Krč, Hlavní město Praha | 1 235 | 2 885 |
| Jednotka 635/46, č.p. 635, K.ú. Krč, Hlavní město Praha | 1 565 | 3 254 |
| Jednotka 635/47, č.p. 635, K.ú. Krč, Hlavní město Praha | 1 734 | 3 190 |
| Jednotka 635/48, č.p. 635, K.ú. Krč, Hlavní město Praha | 1 389 | 3 193 |
| Jednotka 635/49, č.p. 635, K.ú. Krč, Hlavní město Praha | 1 400 | 3 435 |
| Jednotka 635/50, č.p. 635, K.ú. Krč, Hlavní město Praha | 1 772 | 3 475 |
| Poskytnuté úvěry | 11 464 | 12 178 |

Příloha č. 7 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídících, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídících, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období

# Čestné prohlášení člena správní rady společnosti Vihorev.Capital SICAV, a.s. („fond“) IČO: 076 70 184

V Praze dne 27. 3. 2020

Já, níže podepsaný **MAKSYM VYKHORYEV**, nar. 20. srpna 1986, bytem Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

MAKSYM VYKHORYEV

.....

**Maksym Vykhoryev**

Informace o společnostech, ve kterých byl Maksym Vykhoryev členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

| Pozice | Název firmy IČO | Sídlo | Trvání |
|---|---|---|---|
| člen představenstva | ABAFin payments SE - 02956411 | Budějovická 635/69 , Praha 140 00 | od 14.11.2017 |
| jednatel | EVRIKA PRAHA s.r.o. - 24283843 | Tyršova 1832/7 , Praha 120 00 | od 12.5.2017 do 14.6.2019 |
| člen představenstva | IMMO project SE - 07168519 | Budějovická 635/69 , Praha 140 00 | od 30.5.2018 |
| jednatel | Medici real s.r.o. - 28207858 | Máchova 838/18 , Praha 120 00 | od 3.5.2018 do 8. 11.2018 |
| jednatel | Myslikova House s.r.o. - 08097224 | Budějovická 635/69 , Praha 140 00 | od 6.5.2019 |
| jednatel | Nariten trade s.r.o - 03266443 | Tyršova 1832/7 , Praha 120 00 | od 18.12.2014 do 18.5.2016 |
| člen představenstva | NAVA FUND a.s. - 07345330 | Budějovická 635/69 , Praha 140 00 | od 22. 2. 2020 |
| jednatel | OFFICECENTER.CZ s.r.o. - 28471032 | Budějovická 635/69 , Praha 140 00 | od 2.12.2011 |
| člen představenstva | Progressive Payment Systems SE - 24282693 | Bílkova 855/19 , Praha 110 00 | od 27.9.2017 do 12.3.2019 |
| jednatel | Rezidence Strakonická s.r.o. - 05701694 | Dukelských hrdinů 564/34 , Praha 170 00 | od 11.1.2017 |
| jednatel | Rezidence U Vojanky s.r.o. - 06038239 | Ke kapslovně 2855/7 , Praha 130 00 | od 3.5.2017 |
| jednatel | Rinerio Business s.r.o. v likvidaci - 03385779 | Tyršova 1832/7 , Praha 120 00 | od 15.12.2014 do 22.2.2016 |
| jednatel | Smart Finance Services s.r.o. - 28185447 | Jungmannova 26/15 , Praha 110 00 | od 8.11.2007 do 23.2.2017 |
| jednatel | Smart Inovace s.r.o. - 29056535 | Václavské náměstí 802/56 , Praha 110 00 | od 31.8.2013 do 11.7.2018 |
| jednatel | Smart Kiosk s.r.o. - 24146056 | Revoluční 1082 , 110 00 Praha 1 Česká republika | od 30.11.2015 do 3.3.2016 |
| jednatel | Smart Tax & Realty s.r.o. - 28243510 | Bílkova 855/19 , Praha 110 00 | od 23.1.2012 do 23.9.2017 |
| jednatel | Smart Tax Services s.r.o. - 24680958 | Jungmannova 26/15 , Praha 110 00 | od 16.11.2015 |
| jednatel | Vihorev Development s.r.o. - 07675992 | Jungmannova 26/15 , Praha 110 00 | od 27.11.2018 |
| člen představenstva | VIHOREV.INVESTMENTS SE - 24802131 | Jungmannova 26/15 , Praha 110 00 | od 27.11.2015 |

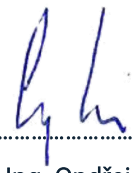
# Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti AVANT investiční společnost, a.s. ve funkci statutárního ředitele společnosti Vihorev.Capital SICAV, a.s. („fond“) IČO: 076 70 184

V Praze dne 27. 3. 2020

Já, níže podepsaný **Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**, nar. **18. 3. 1983, bytem Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín**, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.



.....

Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA, členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

| Společnost | Funkce | Trvání angažmá |
|---|---|---|
| 4 Gimel Investments SICAV, a.s.<br>IČO: 069 61 126 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Aendi International s.r.o.<br>IČO: 277 82 247 | Společník | Ano |
| AMAP Private Equity Fund SICAV a.s.<br>IČO: 086 13 893 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.<br>IČO: 080 31 444 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 035 32 534 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| AVANT Finance SICAV a. s.<br>IČO: 066 97 674 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| AVANT investiční společnost, a.s.<br>IČO: 275 90 241 | Člen statutárního orgánu | Ano |
| AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 043 53 447 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| BIDLI investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 075 25 869 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| BOHEMIA investiční fond, a.s.<br>IČO: 037 54 774 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 242 61 386 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| CFH investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 073 17 930 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 247 51 448 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| CORE CAPITAL SICAV, a.s.<br>IČO: 049 95 589 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| CORFINA CZ s.r.o.<br>IČO: 623 01 845 | Člen statutárního orgánu | Ano |
| | Společník | Ano |
| Cornerstone Investments SICAV, a.s.<br>IČO: 061 80 337 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.<br>IČO: 052 12 634 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 058 15 533 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Českomoravský fond SICAV, a.s.<br>IČO: 064 09 768 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.<br>IČO: 065 61 705 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Český Hrad SICAV, a.s.<br>IČO: 065 05 694 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |

| | | |
|---|---|---|
| DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 056 70 047 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| EnCor Funds SICAV, a.s. IČO: 067 60 295 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Farma Český les s.r.o. IČO: 041 57 524 | Člen statutárního orgánu | Ano |
| Farma Haná s.r.o. IČO: 042 48 546 | Člen statutárního orgánu | Ano |
| Farma Litoměřice s.r.o. IČO: 043 40 612 | Člen statutárního orgánu | Ano |
| Farma Svitavy s.r.o. IČO: 042 03 763 | Člen statutárního orgánu | Ano |
| Fond Českého Bydlení SICAV, a.s. IČO: 068 72 778 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Forte investiční fond SICAV, a.s. IČO: 071 52 906 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 042 03 241 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| GARTAL Investment fund SICAV a.s. IČO: 054 79 819 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| GROWWS SICAV a.s. IČO: 067 11 235 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 036 48 630 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 242 23 824 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 241 30 249 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 046 22 669 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| NemoMix Fund SICAV a.s. IČO: 081 07 238 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| NWT FUND SICAV, a.s. IČO: 082 79 306 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| PILSENINVEST SICAV, a.s. IČO: 285 50 536 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| PREVALENT SICAV, a.s. IČO: 036 09 260 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| PROPERITY FUND SICAV, a.s. IČO: 085 31 641 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| r2p invest SICAV, a.s. IČO: 073 15 899 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 071 96 555 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 044 72 411 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |

| | | |
|---|---|---|
| RESIDENTO SICAV, a.s.<br>IČO: 076 69 429 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.<br>IČO: 058 70 160 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| SEMPER SICAV, a.s.<br>IČO: 062 96 921 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 077 42 797 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 051 94 148 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 053 43 038 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| TOLAR SICAV a. s.<br>IČO: 066 97 615 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Tourbillon Invest SICAV, a.s.<br>IČO: 060 81 436 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 078 21 158 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| TUTAMEN SICAV, a.s.<br>IČO: 059 79 528 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 055 74 005 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Vihorev.Capital SICAV, a.s.<br>IČO: 076 70 184 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| ZDD pozemková a.s.<br>IČO: 062 44 742 | Člen dozorčí rady | Ano |
| AE ACQUISITION I, a.s.<br>IČO: 051 88 636 | Člen statutárního orgánu | Ne |
| APE Development, a.s.<br>IČO: 062 41 310 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.<br>IČO: 055 04 643 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| Clean Future Battery a.s.<br>IČO: 079 90 189 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| DRFG Invest IV. a.s.<br>IČO: 060 38 697 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s.<br>IČO: 037 60 073 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| FAMILY ACE, a.s.<br>IČO: 052 98 296 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| FQI CAPITAL, a.s.<br>IČO: 041 77 967 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| FQI Supreme, a.s.<br>IČO: 071 76 368 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| Ibara Investment a.s.<br>IČO: 039 30 505 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| K-INVEST uzavřený investiční fond, a.s.<br>IČO: 242 49 319 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| Land Value Holding, a.s.<br>IČO: 069 98 674 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |

| | | |
|---|---|---|
| NatEn, a.s.<br>IČO: 042 60 732 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| NC Červené vršky s.r.o.<br>IČO: 057 65 633 | Člen statutárního orgánu | Ne |
| NWD SICAV a.s.<br>IČO: 052 85 437 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| Richfox Capital Funds SICAV, a.s.<br>IČO: 056 41 497 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| Startec Ventures SICAV a.s.<br>IČO: 051 75 925 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| STRL Group SICAV, a.s.<br>IČO: 077 48 914 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| Use It Up a.s.<br>IČO: 053 60 978 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |

# Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti AVANT investiční společnost, a.s. ve funkci statutárního ředitele společnosti Vihorev.Capital SICAV, a.s. („fond“) IČO: 076 70 184

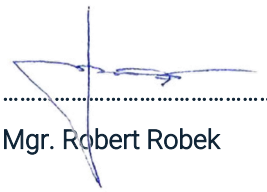
V Praze dne 27. 3. 2020

Já, níže podepsaný **Mgr. Robert Robek**, nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, 108 00 Praha 10, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.



.....

Mgr. Robert Robek

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Robert Robek členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

| Společnost | Funkce | Trvání angažmá |
|---|---|---|
| Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 247 51 448 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| LaVILLA luxusní reality, s.r.o.<br>IČO: 290 56 128 | Člen statutárního orgánu | Ano |
| | Společník | Ano |
| PILSENINVEST SICAV, a.s.<br>IČO: 285 50 536 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| AVANT investiční společnost, a.s.<br>IČO: 275 90 241 | Člen statutárního orgánu | Ano |
| Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 242 61 386 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 241 30 249 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Good Value Investments SICAV, a.s.<br>IČO: 024 31 491 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.<br>IČO: 242 23 824 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| NetBroker s.r.o.<br>IČO: 257 99 592 | Člen statutárního orgánu | Ano |
| | Společník | Ano |
| TUTAMEN SICAV, a.s.<br>IČO: 059 79 528 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.<br>IČO: 058 70 160 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 058 15 533 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Cornerstone Investments SICAV, a.s.<br>IČO: 061 80 337 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Tourbillon Invest SICAV, a.s.<br>IČO: 060 81 436 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| SEMPER SICAV, a.s.<br>IČO: 062 96 921 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Českomoravský fond SICAV, a.s.<br>IČO: 064 09 768 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Český Hrad SICAV, a.s.<br>IČO: 065 05 694 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |

| | | |
|---|---|---|
| Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.<br>IČO: 065 61 705 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| EnCor Funds SICAV, a.s.<br>IČO: 067 60 295 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Na Dubovci 6, s.r.o.<br>IČO: 066 76 383 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 035 32 534 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| PREVALENT SICAV, a.s.<br>IČO: 036 09 260 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 036 48 630 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| BOHEMIA investiční fond, a.s.<br>IČO: 037 54 774 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s.<br>IČO: 037 60 073 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 042 03 241 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 043 53 447 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 046 22 669 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| GROWWS SICAV a.s.<br>IČO: 067 11 235 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| TOLAR SICAV a. s.<br>IČO: 066 97 615 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| AVANT Finance SICAV a. s.<br>IČO: 066 97 674 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.<br>IČO: 068 72 778 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| 4 Gimel Investments SICAV, a.s.<br>IČO: 069 61 126 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 071 96 555 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Forte investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 071 52 906 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| r2p invest SICAV, a.s.<br>IČO: 073 15 899 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |

| | | |
|---|---|---|
| SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 051 94 148 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.<br>IČO: 052 12 634 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 053 43 038 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| CORE CAPITAL SICAV, a.s.<br>IČO: 049 95 589 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| GARTAL Investment fund SICAV a.s.<br>IČO: 054 79 819 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 056 70 047 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 055 74 005 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| BIDLI investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 075 25 869 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| STRL Group SICAV, a.s.<br>IČO: 077 48 914 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 077 42 797 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 078 21 158 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Vihorev.Capital SICAV, a.s.<br>IČO: 076 70 184 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| RESIDENTO SICAV, a.s.<br>IČO: 076 69 429 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| NemoMix Fund SICAV a.s.<br>IČO: 081 07 238 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.<br>IČO: 080 31 444 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| PROPERITY FUND SICAV, a.s.<br>IČO: 085 31 641 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| NWT FUND SICAV, a.s.<br>IČO: 082 79 306 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano |
| Společenství vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina,<br>IČO: 263 31 853 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| CRUIYFF a.s.<br>IČO: 242 87 172 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| DRFG Invest IV. a.s.<br>IČO: 060 38 697 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |

| | | |
|---|---|---|
| APE Development, a.s.<br>IČO: *062* 41 310 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| Ibara Investment a.s.<br>IČO: 039 30 505 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| Land Value Holding, a.s.<br>IČO: 069 98 674 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| FQI Supreme, a.s.<br>IČO: 071 76 368 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| CFH investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 073 17 930 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| NatEn, a.s.<br>IČO: 042 60 732 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| Startec Ventures SICAV a.s.<br>IČO: 051 75 925 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| FAMILY ACE s.r.o.<br>IČO: 052 98 296 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.<br>IČO: 055 04 643 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| BHS DYNAMIC FUND SICAV, a.s.<br>IČO: 055 04 660 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |
| Clean Future Battery a.s.<br>IČO: 079 90 189 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ne |