



CB SICAV a.s.

CB Property Investors Podfond

Výroční zpráva fondu včetně podfondu

Za účetní období
od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

OBSAH

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

| | | |
|------|--|----|
| 3.9 | Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) | 15 |
| 3.10 | Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu | 15 |
| 4 | Společná část pro Fond a Podfond | 16 |
| 4.1 | Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR) | 16 |
| | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondu celkem | 17 |
| | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem | 17 |
| 4.2 | Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF) | 17 |
| 4.3 | Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu a Podfondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§ 241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR) | 17 |
| 4.4 | Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) a osob působících v PŘEDSTAVENSTVU OBHOSPODAŘOVATELE v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP) | 18 |
| 4.5 | Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP) | 19 |
| 4.6 | Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu a Podfondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) | 20 |
| 4.7 | Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP) | 20 |
| 4.8 | V případě fondu nebo podfondu, který investuje do nemovitostí nebo účastí v nemovitostní společnosti, údaje o nabytí nemovitosti do jmění tohoto fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku tohoto fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění | 20 |
| 4.9 | Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) | 20 |
| 4.10 | Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT – Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů, požadované dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13 | 20 |
| 4.11 | Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/208821) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 dle § 234 odst. 1 písm. J) ZISIF | 20 |
| 4.12 | Následné události | 20 |
| 5 | Zpráva nezávislého auditora | 21 |
| 6 | Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem | 25 |
| 7 | Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu | 30 |
| 7.1 | Obecné informace | 31 |
| 7.2 | Východiska pro přípravu účetní závěrky | 32 |
| | Důležité účetní metody | 32 |

| | | |
|------|--|----|
| 7.3 | Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty | 36 |
| | Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami..... | 36 |
| | Položka č. 8 a č. 14 rozvahy – Základní kapitál a neuhrazená ztráta z předchozích období..... | 36 |
| | Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování..... | 36 |
| | Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady..... | 37 |
| | Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka..... | 37 |
| 7.4 | Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků..... | 37 |
| 7.5 | Identifikovaná hlavní rizika dle statutu..... | 38 |
| 7.6 | Měření reálné hodnoty, finanční nástroje..... | 38 |
| 7.7 | Změny účetních metod | 39 |
| 7.8 | Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál..... | 39 |
| 7.9 | Vztahy se spřízněnými osobami..... | 39 |
| 7.10 | Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení..... | 39 |
| 7.11 | Významné události po datu účetní závěrky | 39 |
| 8 | Zpráva nezávislého auditora..... | 40 |
| 9 | Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem | 44 |
| 10 | Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu..... | 48 |
| | 10.1 Obecné informace..... | 49 |
| | 10.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky..... | 50 |
| | Důležité účetní metody..... | 51 |
| | 10.3 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty..... | 58 |
| | Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami a družstevními záložkami..... | 58 |
| | Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty..... | 58 |
| | Položka č. 7 rozvahy – Účasti s podstatným vlivem..... | 58 |
| | Položka č. 8 rozvahy – Účasti s rozhodujícím vlivem..... | 59 |
| | Položka č. 2 rozvahy – Závazky za nebankovními subjekty..... | 59 |
| | Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva..... | 59 |
| | Položka č. 6 rozvahy – Rezervy..... | 60 |
| | Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím (dříve Položka č. 12 rozvahy – Kapitálové fondy)..... | 60 |
| | Položka č. 14 rozvahy – Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období..... | 61 |
| | Položka č. 15 rozvahy – Zisk nebo ztráta za účetní období..... | 61 |
| | Splatná daň z příjmů..... | 61 |
| | Odložený daňový závazek / pohledávka..... | 61 |
| | Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv..... | 61 |
| | Položka č. 1 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z úroků a podobné výnosy..... | 62 |

| | |
|--|----|
| Položka č. 2 výkazu zisku a ztráty – Náklady na úroky a podobné náklady..... | 62 |
| Položka č. 4 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z poplatků a provizí..... | 62 |
| Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty – Náklady na poplatky a provize..... | 62 |
| Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací..... | 62 |
| Položka č. 7 výkazu zisku a ztráty – Ostatní provozní výnosy..... | 63 |
| Položka č. 8 výkazu zisku a ztráty – Ostatní provozní náklady..... | 63 |
| Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady..... | 63 |
| Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování..... | 63 |
| Závazek nevykázaný v rozvaze..... | 64 |
| Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce..... | 64 |
| 10.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků..... | 64 |
| 10.5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu..... | 65 |
| 10.5 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje..... | 70 |
| 10.6 Vztahy se spřízněnými osobami..... | 74 |
| 10.7 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení..... | 74 |
| 10.8 Významné události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení..... | 74 |
| 11 Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období..... | 75 |
| 11.1 Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)..... | 76 |
| 11.2 Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládací osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky..... | 88 |
| 11.3 Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)..... | 89 |
| 11.4 Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)..... | 89 |
| 11.5 Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládací, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)..... | 89 |
| 11.6 Následné události..... | 89 |
| 12 Příloha č. 6 – Identifikace majetku Fondu a Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a podfondu..... | 91 |

SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

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

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

ČNB – Česká národní banka

Fond – CB SICAV a.s.

Podfond – CB Property Investors Podfond

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

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

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

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

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

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

SEZNAM PŘÍLOH VÝROČNÍ ZPRÁVY

Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem

Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období

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

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU, PODFONDU A ÚČETNÍM OBDOBÍ

| | |
|-------------------------|--|
| Název Fondu: | CB SICAV a.s. |
| IČO: | 095 88 167 |
| Sídlo: | Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| Typ fondu: | Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem |
| Účetní období Fondu: | 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023 (dále také jako " Fond ") |
| Název Podfondu: | CB Property Investors Podfond |
| NID: | 75162113 |
| Účetní období Podfondu: | 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023 (dále také jako „ Podfond “) |
| Obhospodařovatel: | Winstor investiční společnost a.s. |
| Sídlo: | Jungmannova 745/14, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| Poznámka: | Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby obhospodařování a administrace ve smyslu § 5 a § 38 odst. 1 ZISIF |

2 CB SICAV A.S. – FOND

2.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

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

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

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

Přehled činností ve vztahu k Fondu

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

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

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

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

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

V průběhu účetního období nedošlo k žádné změně statutu Fondu. Nepředpokládá se investování ani jiná investiční činnost na vrub Fondu.

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

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

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

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

INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

| <i>Skladba majetku Fondu v tis. Kč</i> | <i>2023</i> | <i>2022</i> |
|---|-------------|-------------|
| <i>Pohledávky za bankovními institucemi</i> | 90 | 90 |
| Aktiva celkem | 90 | 90 |

SKLADBA MAJETKU FONDU V TIS. KČ
K 31.12.2023



■ Pohledávky za bankovními institucemi

SKLADBA MAJETKU FONDU V TIS. KČ
K 31.12.2022



■ Pohledávky za bankovními institucemi

3 CB PROPERTY INVESTORS PODFOND – PODFOND

3.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONU

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

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

prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

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

PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU

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

CB Senior Ivančice s.r.o.

Podfond v průběhu roku dvakrát navýšil svůj podíl ve společnosti CB Senior Ivančice s.r.o., a to na 44 % dne 5. ledna 2023 a na 51,8 % dne 29. června 2023. Zároveň se novými společníky ve společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. staly společnost Crowdberry CZ6 s.r.o., která drží obchodní podíl o velikosti 11,8 % a společnost RENT SYSTEM s.r.o., která drží obchodní podíl o velikosti 36,4 %. Společnost CB Senior Ivančice s.r.o. je akvizičním SPV a byla založena za účelem projektu v oblasti seniorního bydlení. K akvizici cílového seniorního domu došlo na přelomu prvního a druhého kvartálu roku 2022. Projekt se v současnosti nachází v provozní fázi, kdy je seniorní dům již z větší části obsazen klienty.

Crowdberry CZ B s.r.o.

Podfond poskytl dne 28. listopadu 2023 a dne 5. prosince 2023 společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. provozní financování na projekt Industry park Liberec - výstavba objektů pro kanceláře, průmyslovou činnost a skladování pro účely pronájmu třetím stranám. Financování bylo poskytnuto formou dvou úvěrových linek dle smluv o úvěru uzavřených dne 22. listopadu 2023.

PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond k 31. prosinci 2023 dosáhl zisku ve výši 74 435 tis. Kč. Čistá hodnota přiřaditelná držitelům investičních akcií (dříve vlastní kapitál) má hodnotu 393 279 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu

| Ukazatel | Účetní období | 2022 | 2021 |
|--|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti | 393 279 tis. Kč | 132 512 tis. Kč | 73 395 tis. Kč |
| Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv | 73,70 % | 124,80 % | 0,34 % |
| Pákový efekt dle standardní závazkové metody | 100,74 % | 130,70 % | 119,2 % |
| Nové investice | 3 | 5 | 1 |
| Čistý zisk | 74 435 tis. Kč | 26 235 tis. Kč | -191 tis. Kč |
| Hodnota IAA EUR | 1,4413 EUR, resp. 35,6361 Kč | 1,2136 Eur, resp. 29,2658 Kč | 0,9969 Eur, resp. 24,7837 Kč |
| Hodnota IAA CZK | 1,4128 Kč | 1,1566 Kč | - |
| Hodnota IAV EUR | 5,1483 Eur, resp. 127,2917 Kč | 2,1740 Eur, resp. 52,4271 Kč | 0,9979 Eur, resp. 24,8069 Kč |

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu

Celkové NAV Podfondu (jmění z investiční činnosti) je z 83,68 % přiřazeno investorům do Investičních akcií třídy A v EUR (dále jen „**IAA EUR**“), z 9,84 % do Investičních akcií třídy A v CZK (dále jen „**IAA CZK**“) a ze 6,47 % přiřazeno investorům do Investičních akcií třídy výkonnostní v EUR (dále jen „**IAV EUR**“). Pákový efekt je využíván v přijatelné míře, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu stanovena na 300 % hodnoty majetku Podfondu.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu

Investiční akcie jsou rozděleny na (i) IAA EUR a (ii) IAA CZK a (iii) IAV EUR. IAA EUR dosáhla v účetním období ročního zhodnocení 15,74 %, IAA CZK 21,83 % a IAV EUR 107,16 %.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V průběhu roku 2024 bude Podfond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu formou selekce zajímavých investičních příležitostí a aktivního řízení portfolia Podfondu.

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

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

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

Statut Podfondu byl v průběhu roku 2023 jednou změněn.

Významné změny ve statutu Podfondu

Bylo odstraněno riziko spojené s využitím cizího kapitálu včetně souvisejícího popisu.

Byla aktualizována výše úplaty za výkon funkce obhospodařování majetku a administrace Podfondu.

Část další náklady hrazené z majetku Podfondu byla doplněna o náklady na externí poskytovatele služeb zejména za účelem zpracování studií, odborných stanovisek, analýz, poskytování právních služeb a zajištění prodeje Majetku Podfondu.

V ostatních případech se jednalo o změny pouze formálního charakteru.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

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

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Odměna obhospodařovatelů: | 240 000 Kč |
| Odměna administrátorů: | 1 133 000 Kč |
| Odměna depozitářů: | 689 577 Kč |
| Odměna auditorů: | 192 000 Kč |

Údaje o dalších nákladech či daních:

| | |
|----------------------|---------------|
| Vstupní poplatky | 525 171 Kč |
| Kurzové ztráty | 11 986 787 Kč |
| Přecenění majetku | 1 448 008 Kč |
| Odměna za distribuci | 2 704 732 Kč |
| Daně a poplatky | 194 950 Kč |

3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

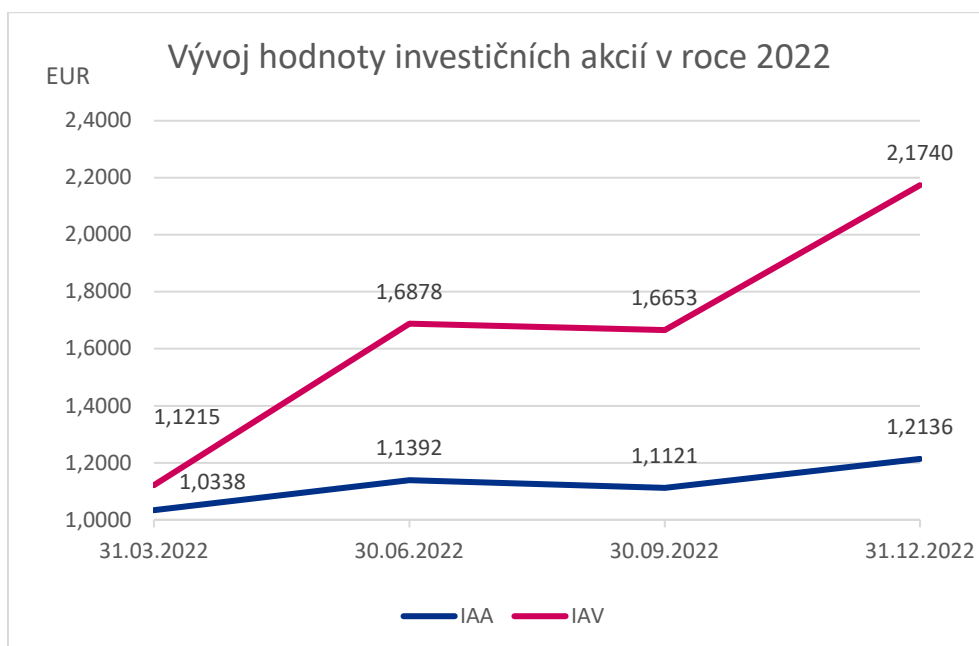
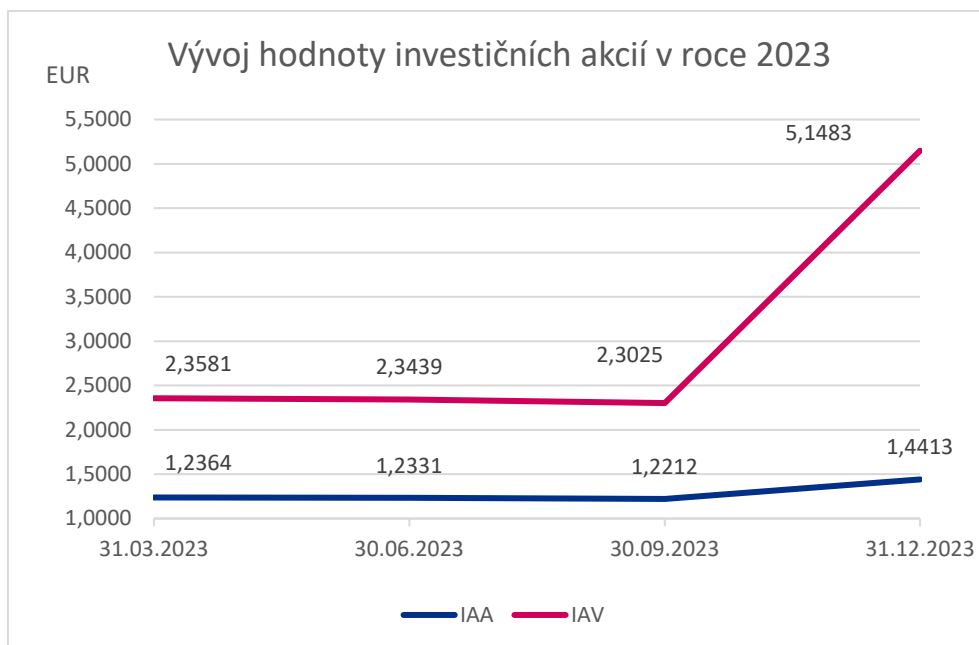
CB Property Investors Podfond vydává 3 druhy investičních akcií:

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

V rozhodném účetním období, které končilo 31. prosince 2023, byla stanovena hodnota IAA EUR 1,4413 Eur, bylo upsáno 3 960 965 kusů akcií a vydáno 5 146 838 kusů akcií (byly vydány veškeré akcie upsané v účetním období a dále byly vydány akcie upsané v posledním rozhodném období minulého účetního období). K rozvahovému dni byly tedy všechny upsané akcie vydány.

V rozhodném účetním období, které končilo 31. prosince 2023, byla stanovena hodnota IAA CZK 1,4128 Kč, bylo upsáno a vydáno 25 347 807 kusů IAA CZK.

V rozhodném období, které končilo 31. prosince 2023, nebyly upsány ani vydány žádné IAV EUR, hodnota IAV EUR činila 5,1483 Eur.





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

Na účet Podfondu nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

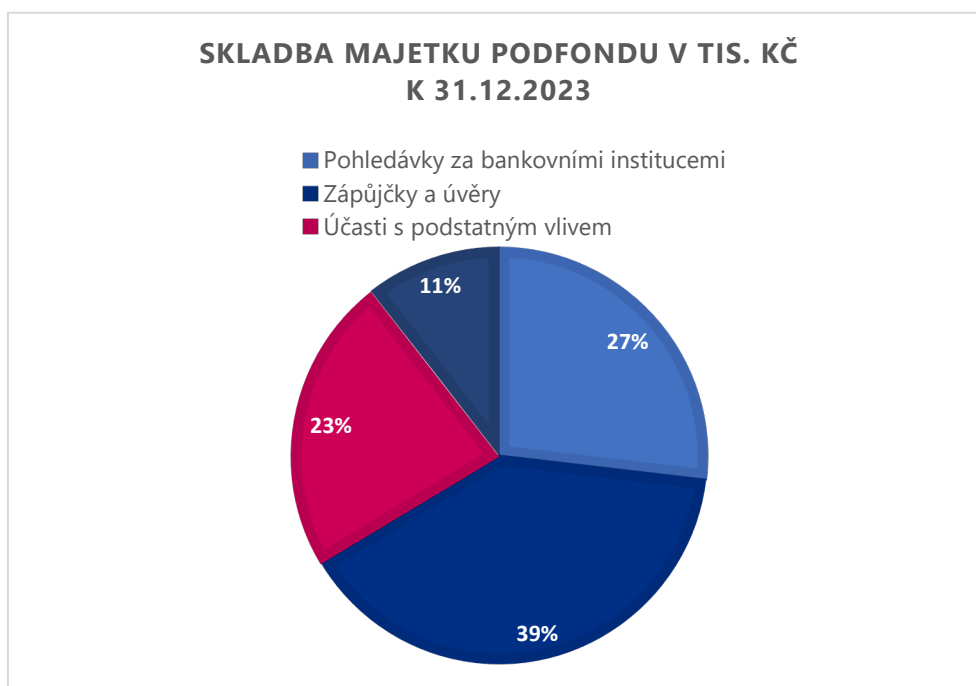
Fond v účetním období nevyplatil na účet Podfondu podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

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

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

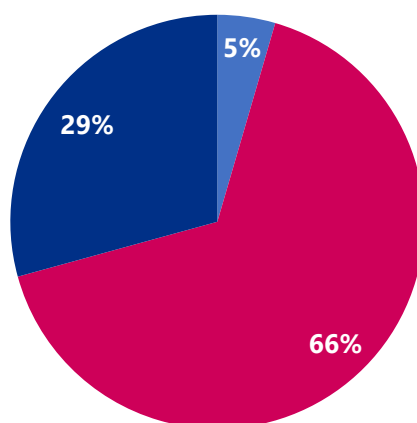
3.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU

| <i>Skladba majetku Podfondu v tis. Kč</i> | <i>2023</i> | <i>2022</i> |
|---|----------------|----------------|
| <i>Pohledávky za bankovními institucemi</i> | <i>106 366</i> | <i>7 822</i> |
| <i>Zápůjčky a úvěry</i> | <i>156 588</i> | <i>114 678</i> |
| <i>Účasti s podstatným vlivem</i> | <i>91 452</i> | <i>50 700</i> |
| <i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i> | <i>41 799</i> | <i>0</i> |
| Aktiva celkem | 396 205 | 173 200 |



SKLADBA MAJETKU PODFONU V TIS. KČ K 31. 12. 2022

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



4 SPOLEČNÁ ČÁST PRO FOND A PODFOND

4.1 ÚDAJE O ODMĚŇOVÁNÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. B) A C) ZISIF A ČLÁNEK 107 AIFMR)

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

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

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

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

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

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

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

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

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu

| | |
|--|-------------|
| Pevná složka odměn pracovníků: | 86 tis. Kč |
| Pohyblivá složka odměn pracovníků: | 5 tis. Kč |
| Pevná složka odměn vedoucích osob: | 322 tis. Kč |
| Pohyblivá složka odměn vedoucích osob: | 25 tis. Kč |
| Počet pracovníků: | 20 |
| Počet vedoucích osob | 5 |
| Odměny za zhodnocení kapitálu: | 0 tis. Kč |

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

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Odměny vedoucích osob: | 0 tis. Kč |
| Odměny ostatních pracovníků: | 0 tis. Kč |
| Odměny za zhodnocení kapitálu: | 0 tis. Kč |

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Odměny vedoucích osob: | 241 tis. Kč |
| Odměny ostatních pracovníků: | 16 tis. Kč |
| Odměny za zhodnocení kapitálu: | 0 tis. Kč |

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

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

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

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

Rizikový profil Fondu a Podfondu je detailně popsán ve statutu Fondu a Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem Fondu a Podfondu. Fond úspěšně prošel všemi zátěžovými testy likvidity v roce 2023.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu a Podfondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu Fondu a Podfondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu a Podfondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel Fondu využívá při obhospodařování Fondu a Podfondu pákového efektu.

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

Jméno a příjmení:

Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti předsedy představenstva

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

Jméno a příjmení:

Ing. Kateřina Hejzlarová

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti místopředsedy představenstva

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

Jméno a příjmení:

Ing. Karolína Klapalová

Další identifikační údaje:

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

Výkon činnosti:

8. října 2020 – 31. prosince 2023

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

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

Jméno a příjmení:

Ing. Martin Trpák

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

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

Jméno a příjmení:

David Petruš

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člen představenstva

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

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

Název:

Československá obchodní banka, a.s.

IČO:

000 01 350

Sídlo:

Radlická 333/150, 150 57, Praha 5

Výkon činnosti depozitáře pro Fond i Podfond:

celé účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

Fond ani Podfond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

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

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

4.9 OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY (§ 21 Odst. 2 písm. c) až e) ZOÚ)

Fond ani Podfond nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfond nenabyl vlastní akcie.

Fond ani Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

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

Fond ani Podfond nemají organizační složku podniku v zahraničí.

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

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

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

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

4.12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

V Praze, dne 26. dubna 2024



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

5 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům fondu CB SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu CB SICAV a.s., se sídlem Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 identifikační číslo 09588167, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2023, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

V Praze dne 26.04.2024

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169



CB SICAV a.s.

Účetní závěrka Fondu

Za účetní období
od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

ROZVAHA

k 31. 12. 2023

AKTIVA

| tis. Kč | | Poznámka | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------|--|------------------------|------------|------------|
| 3 | Pohledávky za bankami a družstevními záložkami | | 90 | 90 |
| | v tom: | a) splatné na požádání | 90 | 90 |
| Aktiva celkem | | | 90 | 90 |

PASIVA

| tis. Kč | | Poznámka | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-------------------------------|--|------------------------------|------------|------------|
| 8 | Základní kapitál | | 100 | 100 |
| | z toho: | a) splacený základní kapitál | 100 | 100 |
| 14 | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | | - 10 | - 10 |
| 15 | Zisk nebo ztráta za účetní období | | 0 | 0 |
| Vlastní kapitál celkem | | | 90 | 90 |
| Pasiva celkem | | | 90 | 90 |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023

| tis. Kč | | Poznámka | 01.01.2023 | 01.01.2022 |
|---------|--|----------|------------|------------|
| | | | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| 19 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | | 0 | 0 |
| 24 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | | 0 | 0 |

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 12. 2023

| tis. Kč | | Poznámka | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------|-----------------------------------|----------|------------|------------|
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování | | 90 | 90 |

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

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

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022

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

7 PŘÍLOHA Č. 2 – PŘÍLOHA ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY FONDU



CB SICAV a.s.

Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období
od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

7.1 OBECNÉ INFORMACE

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

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

Předmět podnikání Fondu

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

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

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

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

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

Sídlo Fondu:

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

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

Statutární orgán:

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

Dozorčí rada:

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

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

K 31. prosinci 2023 byla jediným vlastníkem Fondu společnost Crowdberry a.s. se sídlem Staroměstská 3, Bratislava – městská část Staré Město 811 03, Slovenská republika, IČO: 48 236 993. Skutečným majitelem právnické osoby jsou Peter Bečár s trvalým pobytem U Dívčích hradů 3289/22, Smíchov, 150 00 Praha 5 a Daniel Gašpar s trvalým pobytem 84110 Bratislava, Kremelská 11, Slovenská republika.

Auditor:

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

Investiční strategie:

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Depozitář:

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

7.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (dále též „účetní období“). Toto účetní období je ve výkazech označované také jako “2023”. Kdekoliv zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se “2022”. Předchozí účetní období trvalo od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022.

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

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

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

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

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

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

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

Reálná hodnota

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

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

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

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

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

Reklasifikace finančních nástrojů

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

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

Odúčtování finančních nástrojů

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

c) Finanční závazky

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

d) Ostatní pohledávky a závazky

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

e) Cenné papíry vydané Fondem

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

f) Náklady a výnosy

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

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

g) Přepočtení cizí měny

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

h) Zdanění

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

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

i) Tvorba rezerv

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

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

j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

k) Regulační požadavky

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

7.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

| <i>tis. Kč</i> | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| <i>Zůstatky na běžných účtech</i> | 90 | 90 |
| Celkem | 90 | 90 |

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

POLOŽKA Č. 8 A Č. 14 ROZVAHY – ZÁKLADNÍ KAPITÁL A NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

| <i>tis. Kč</i> | 2023 | 2022 |
|---|-----------|-----------|
| <i>Základní kapitál</i> | 100 | 100 |
| <i>Neuhrazená ztráta z předchozích období</i> | -10 | -10 |
| Celkem | 90 | 90 |

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

Ztráta vzniklá v prvním účetním období Fondu je vykázána v Neuhrazené ztrátě z předchozích let. V běžném účetním období Fond nemá žádné výnosy ani náklady. Hospodářský výsledek běžného období je proto k 31. prosinci 2023 0 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

| <i>tis. Kč</i> | 2023 | 2022 |
|----------------|-----------|-----------|
| <i>Aktiva</i> | 90 | 90 |
| Celkem | 90 | 90 |

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

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

| <i>tis. Kč</i> | 2023 | 2022 |
|--|----------|----------|
| <i>Odměna za výkon funkce</i> | 0 | 0 |
| <i>Služby depozitáře</i> | 0 | 0 |
| <i>Náklady na odměny statutárního auditu</i> | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společnosti Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 0 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou a jejím dodatkem, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Fond poplatek ve výši 0 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

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

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

DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

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

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

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

Fond neeviduje přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku.

7.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

Fond nemá žádné závazky.

7.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

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

7.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

| <i>Finanční aktiva – k 31.12.2023 v tis. Kč</i> | <i>úroveň 1</i> | <i>úroveň 2</i> | <i>úroveň 3</i> |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>Pohledávky za bankami</i> | - | 90 | - |

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

a) Převody mezi úrovněmi

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

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

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

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

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

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

K 31. 12.2023 ani k 31.12.2022 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

7.7 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V účetním období nebyly změněny účetní metody.

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

V účetním období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

7.9 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými osobami.

7.10 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

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

7.11 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

V Praze, dne 26. dubna 2024



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

8 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu CB Property Investors Podfond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu CB Property Investors Podfond (dále také „Podfond“) fondu CB SICAV a.s., se sídlem Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 identifikační číslo 09588167 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 31. 12. 2023, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu CB Property Investors Podfond k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

V Praze dne 26.04.2024

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169



CB Property Investors Podfond

Účetní závěrka Podfondu

Za účetní období
od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

ROZVAHA

k 31. 12. 2023

AKTIVA

| tis. Kč | | Poznámka | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------|--|------------------------|----------------|----------------|
| 3 | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | | 106 366 | 7822 |
| | v tom: | a) splatné na požádání | 106 366 | 7822 |
| 4 | Pohledávky za nebankovními subjekty | | 156 588 | 114 678 |
| | v tom: | b) ostatní pohledávky | 156 588 | 114 678 |
| 7 | Účasti s podstatným vlivem | | 91 452 | 50 700 |
| 8 | Účasti s rozhodujícím vlivem | | 41 799 | 0 |
| Aktiva celkem | | | 396 205 | 173 200 |

PASIVA

| tis. Kč | | Poznámka | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| 2 | Závazky vůči nebankovním subjektům | | 0 | 7 247 |
| 4 | Ostatní pasiva | | 2 904 | 33 441 |
| 6 | Rezervy | | 22 | 0 |
| <i>Cizí zdroje celkem</i> | | | 2 926 | 40 688 |
| <i>Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím</i> | | | 393 279 | 132 512 |
| Pasiva celkem | | | 396 205 | 173 200 |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

| tis. Kč | | Poznámka | 01.01.2023 31.12.2023 | 01.01.2022 31.12.2022 | Před rekvalifikací 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|---------|--|----------|--------------------------|--------------------------|--|
| 1 | Výnosy z úroků a podobné výnosy | | 0 | 0 | 12 314 |
| 2 | Náklady na úroky a podobné náklady | | 0 | 0 | - 2 642 |
| 4 | Výnosy z poplatků a provizí | | 574 | 597 | 597 |
| 5 | Náklady na poplatky a provize | | -539 | -464 | - |
| 6 | Zisk nebo ztráta z finančních operací | | 81 002 | 28 802 | 19 107 |
| 7 | Ostatní provozní výnosy | | 0 | 0 | 10 |
| 8 | Ostatní provozní náklady | | -204 | 0 | |
| 9 | Správní náklady | | - 6 204 | - 2 324 | - 2 776 |
| | v tom: b) ostatní správní náklady | | - 6 204 | - 2 324 | - 2 776 |
| 19 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | | 74 630 | 26 610 | 26 610 |
| 23 | Daň z příjmů | | - 195 | - 375 | - 375 |
| 24 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | | 74 435 | 26 235 | 26 235 |

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 31. 12. 2023

| tis. Kč | Poznámka | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------|-----------------------------------|------------|------------|
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování | 396 205 | 173 200 |

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

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

| tis. Kč | Čistá aktiva připadající k investičním akciím |
|--|---|
| Zůstatek k 01.01.2023 | 132 512 |
| Zisk za období | 74 435 |
| Emise investičních akcií za období | 186 332 |
| Zůstatek k 31.12.2023 | 393 279 |
| Čistá aktiva přiřaditelná k investičním akciím (v jednotkách Kč) | 393 279 021 |

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 01.01.2022 do 31.12.2022

| tis. Kč | Čistá aktiva připadající k investičním akciím |
|--|---|
| Zůstatek k 01.01.2022 | 73 395 |
| Zisk za období | 26 235 |
| Emise investičních akcií za období | 32 882 |
| Zůstatek k 31.12.2022 | 132 512 |
| Čistá aktiva přiřaditelná k investičním akciím (v jednotkách Kč) | 132 512 136 |



CB Property Investors Podfond

Příloha řádné účetní závěrky Podfondu

Za účetní období
od 1. ledna do 31. prosince 2023

10.1 OBECNÉ INFORMACE

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

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

Předmět podnikání Fondu

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

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

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

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

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

Sídlo Fondu:

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

Sídlo Podfondu:

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

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

Statutární orgán:

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

Dozorčí rada:

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

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

K 31. prosinci 2023 byla jediným vlastníkem Fondu společnost Crowdberry a.s. se sídlem Staroměstská 3, Bratislava – městská část Staré Město 811 03, Slovenská republika, IČO: 48 236 993. Skutečným majitelem

Fondu jsou Peter Bečár s trvalým pobytem U Dívčích hradů 3289/22, Smíchov, 150 00 Praha 5 a Daniel Gašpar s trvalým pobytem 84110 Bratislava, Kremelská 11, Slovenská republika.

Auditor:

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

Investiční strategie Podfondu

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

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

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

V průběhu roku 2023 Podfond vykonával činnost v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Depozitář

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

10.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu byla zpracována jako řádná k datu 31. prosince 2023, za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jiným finančními institucemi.

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

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

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

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (dále též „účetní období“). Toto účetní období je ve výkazech označované také jako „2023“. Kdekoliv zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „2022“. Předchozí účetní období trvalo od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022.

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 použil Podfond následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

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

a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

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

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

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

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

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

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

Reálná hodnota

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

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

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

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

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

Reklasifikace finančních nástrojů

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

Odúčtování finančních nástrojů

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

c) Finanční závazky

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

d) Investiční majetek

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Pohledávky za nebankovními subjekty/Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů jsou vykázány v položce *„6. Zisk nebo ztráta z finančních operací”* ve výkazu zisku a ztráty.

f) Cenné papíry vydané Podfondem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

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

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

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

Podfond v účetním období neuzavíral žádné typy derivátových operací.

h) Ostatní pohledávky a závazky

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

i) Závazky vůči nebankovním subjektům / Přijaté úvěry

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

j) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

k) Zachycení operací v cizích měnách

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

l) Zdanění

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

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

m) Tvorba rezerv

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

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

n) Opravy chyb z minulého účetního období

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

o) Změny účetních metod

Vzhledem ke skutečnosti, že všechny finanční nástroje Podfondu jsou klasifikovány jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, veškeré vstupy ovlivňující jejich hodnotu, včetně úrokových výnosů, by měly být ve výkazu zisků a ztrát dle Mezinárodních účetních standardů vykazovány souhrnně, jakožto součást jejich přecenění na reálnou hodnotu.

Došlo proto ke změně vykazování:

- úrokových výnosů z řádku 1. Výnosy z úroků a podobné výnosy
- úrokových nákladů z řádku 2. Náklady na úroky a podobné náklady
- provozních výnosů z řádku 8. Ostatní provozní výnosy

na řádek 6. Zisk nebo ztráta z finančních operací.

Pro zvýšení vypovídací schopnosti došlo ke změně vykazování nákladů na provize z řádku 9. Správní náklady na řádek 5. Náklady na poplatky a provize.

Upravené informace ve srovnatelném období jsou shrnuty v následující tabulce:

| tis. Kč | | 31.12.2023 | Nový stav k 31.12.2022 | Původní stav k 31.12.2022 |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Výnosy z úroků a podobné výnosy | 0 | 0 | 12 314 |
| 2 | Náklady na úroky a podobné náklady | 0 | 0 | - 2 642 |
| 5 | Náklady na poplatky a provize | - 539 | - 464 | 0 |
| 6 | Zisk nebo ztráta z finančních operací | 81 002 | 28 802 | 19 107 |
| 7 | Ostatní provozní výnosy | 0 | 0 | 10 |
| 9 | Správní náklady | - 6 204 | - 2 324 | - 2 776 |
| | v tom: | | | |
| | b) ostatní správní náklady | - 6 204 | - 2 324 | - 2 776 |

p) Regulační požadavky

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

10.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

| tis. Kč | 2023 | 2022 |
|----------------------------|----------------|--------------|
| Zůstatky na běžných účtech | 106 366 | 7 822 |
| Celkem | 106 366 | 7 822 |

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

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

| Poskytnuté úvěry v tis. Kč | 2023 | 2022 | Splatnost |
|--|----------------|----------------|-----------|
| Úvěr a úroky z úvěru společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. | 33 105 | 37 596 | 0-3m |
| Úvěr a úroky z úvěru společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. | 123 483 | 77 081 | nad 5 let |
| Poskytnuté úvěry celkem | 156 588 | 114 677 | |

Podfond ke konci účetního období evidoval pohledávku z titulu nesplaceného úvěru ve výši 28 000 tis. Kč (2022: 35 250 tis. Kč) a nesplacených úroků ve výši 5 105 tis. Kč (2022: 2 346 tis. Kč) za společností CB Senior Ivančice s.r.o.

Podfond ke konci účetního období evidoval pohledávku z titulu nesplaceného úvěru ve výši 111 209 tis. Kč (2022: 76 479 tis. Kč) a nesplacených úroků včetně přecenění ve výši 12 273 tis. Kč (2022: 602 tis. Kč) za společností Crowdberry CZ B s.r.o.

POLOŽKA Č. 7 ROZVAHY – ÚČASTI S PODSTATNÝM VLIVEM

| Datum pořízení | IČO | Název společnosti | Velikost podílu [%] | Cena pořízení | Příplatek mimo ZK | Oceňovací rozdíl | Cena celkem |
|-----------------|------------|------------------------|---------------------|---------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 16. června 2022 | 172 53 179 | Crowdberry CZ B s.r.o. | 45 % | 90 | 28 125 000 | 63 326 910 | 91 452 000 |
| | | | | | | Celkem | 91 452 000 |

Podfond ke konci účetního období drží 45% podíl ve společnosti Crowdberry CZ B s.r.o., IČO: 172 53 179, se sídlem Jindřišská 939/20, 110 00 Praha 1 v hodnotě 91 452 tis. Kč. Podfond původně v roce 2022 nabyl 100% podíl ve společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. v hodnotě 200 Kč. Podfond v listopadu 2022 převedl podíl ve výši 35 % na společnost Idoneus Investment j. s. a. podíl ve výši 20 % na fyzickou osobu JUDr. Tomáše Ficnera, Ph.D. V prosinci 2022 Podfond provedl do společnosti příplatek mimo základní kapitál ve výši 28 125 tis. Kč. Na základě posudku byla hodnota společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. ke konci účetního období zvýšena o 63 327 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY – ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

| Datum pořízení | IČO | Název společnosti | Velikost podílu [%] | Cena pořízení | Příplatek mimo ZK | Oceňovací rozdíl | Cena celkem |
|-----------------|------------|---------------------------|---------------------|---------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 8. března 2022 | 143 18 822 | CB Senior Ivančice s.r.o. | 51,8 % | 4 934 888 | 13 331 000 | 23 522 112 | 41 799 000 |
| 16. června 2022 | 172 51 702 | Crowdberry CZ A s.r.o. | 100 % | 200 | 0 | -200 | 0 |
| Celkem | | | | | | | 41 799 000 |

Podfond ke konci účetního období drží 51,8% podíl ve společnosti CB Senior Ivančice s.r.o., IČO: 143 18 822, se sídlem Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice (původní sídlo: Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno bylo vymazáno dne 24. ledna 2023) v hodnotě 41 799 tis. Kč. Podfond pořídil společnost CB Senior Ivančice s.r.o. jako prázdnou společnost v hodnotě 80 Kč. V průběhu roku 2023 Podfond dvakrát navýšil svůj podíl ve společnosti, a to 5. ledna 2023 o 4% v hodnotě 8 Kč na 44% a 29. června 2023 o 7,8% v hodnotě 15,60 Kč za částku 4 934 800 Kč na 51,8%. Do společnosti Podfond provedl příplatek mimo základní kapitál ve výši 3 750 tis. Kč v roce 2022 a ve výši 9 581 tis. v roce 2023. Do společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. byla v roce 2022 úplatně převedena Podfondem držená společnost Crowdberry CZ2 s.r.o., která nyní vlastní dům určený k seniornímu bydlení. Na základě znaleckého posudku byla hodnota společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. ke konci účetního období zvýšena o 23 522 tis. Kč.

Podfond drží 100% podíl ve společnosti Crowdberry CZ A s.r.o., IČO: 172 51 702, se sídlem Jindřišská 939/20, 110 00 Praha 1. Zatím se jedná o prázdnou účetní jednotku. Na základě posudku byla hodnota společnosti Crowdberry CZ A s.r.o. ke konci účetního období snížena o 200 Kč.

POLOŽKA Č. 2 ROZVAHY – ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

| tis. Kč | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|----------|--------------|
| Úvěr od Cooperate s.r.o. | 0 | 7 235 |
| Úvěr od Cooperate s.r.o. - úroky | 0 | 12 |
| Celkem | 0 | 7 247 |

Závazky za nebankovními subjekty byly tvořeny úvěrem od společnosti Cooperate s.r.o., který byl k 31. březnu 2023 v plné výši včetně úroků splacen.

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – OSTATNÍ PASIVA

| tis. Kč | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| Dohadné položky pasivní | 255 | 294 |
| Daň z příjmu | 0 | 375 |
| Ostatní závazky | 182 | 313 |
| Závazek – koupě podílu | 2 467 | 0 |
| Závazky z upsání investičních akcií | 0 | 32 459 |
| Celkem | 2 904 | 33 441 |

Podfond eviduje dohadné položky pasivní, které jsou tvořeny odhadovanou odměnou za poskytnuté služby auditora Fondu a Podfondu ve výši 161 tis. Kč (2022: 130 tis. Kč), odhadovanou odměnou za vyhotovení znaleckého posudku 30 tis. Kč (2022: 102 tis. Kč) a odhadovanou odměnou depozitáře 64 tis. Kč (2022: 62 tis. Kč).

Vzhledem k tomu, že v účetním období byla vytvořena rezerva na daň, byly záplacené zálohy na daň z příjmu vykázány v položce č. 6 Rezervy.

Podfond eviduje ostatní závazky, které jsou tvořeny především závazkem z titulu distribuce investičních akcií ve výši 182 tis. Kč (2022: 312 tis. Kč).

Podfond eviduje závazek za společností VINETRON - C s.r.o. z titulu smlouvy o převodu podílu ve společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. ve výši 2 467 tis. Kč (2022: 0 Kč)

Závazky z upsání investičních akcií zahrnující závazek Podfondu vydat investorům Investiční akcie k 31.12.2023 nebyly žádné (2022: 32 459 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY – REZERVY

| tis. Kč | 2023 | 2022 |
|-------------------------|-----------|----------|
| Daň z příjmu | -183 | 0 |
| Rezerva na daň z příjmu | 205 | 0 |
| Celkem | 22 | 0 |

V průběhu účetního období Podfond uhradil zálohu na daň z příjmu ve výši 183 tis. Kč. Rezerva na daň z příjmu je vytvořena ve výši 205 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že v minulém účetním období nebyla tvořena rezerva na daň z příjmu, byla daň z příjmu vykázána v položce č. 4. Ostatní pasiva.

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

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

| Ks | 2023 | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------------|-----------|-----------|
| Počet vydaných IAA EUR | 5 146 838 | 1 327 351 | 2 761 232 |
| Počet vydaných IAV EUR | 0 | 0 | 200 000 |
| Počet vydaných IAA CZK | 25 347 807 | 2 050 000 | 0 |
| Počet odkoupených IAA EUR | 0 | 0 | 0 |
| Počet odkoupených IAV EUR | 0 | 0 | 0 |
| Počet odkoupených IAA CZK | 0 | 0 | 0 |
| Stav vydaných IAA EUR k 31. prosinci | 9 235 421 | 4 088 583 | 2 761 232 |
| Stav vydaných IAV EUR k 31. prosinci | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Stav vydaných IAA CZK k 31. prosinci | 27 397 807 | 2 050 000 | 0 |

Aktuální hodnoty vydaných investičních akcií k 31. prosinci 2023: IAA EUR 1,4413 Eur, IAV 5,1483 Eur, IAA CZK 1,4128 Kč.

Podfond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 292 799 tis. Kč s rozložením na jednotlivé investiční třídy:

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Vydané IAA EUR v hodnotě: | 10 343 957,98 EUR |
| Vydané IAA CZK v hodnotě: | 32 099997,16 CZK |
| Vydané IAV EUR v hodnotě: | 200 000 EUR |

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

Podfond v minulém účetním období vykázal zisk ve výši 26 235 tis. Kč, který převedl na účty nerozdělených ztrát a zisků z předchozích období.

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

Zisk běžného účetního období činil 74 435 tis. Kč (2022: 26 235 tis. Kč.)

SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podfond dosáhl ve sledovaném období zisku ve výši 74 435 tis. Kč a odhadovaná výše splatné daně tedy dosáhla výše 195 tis. Kč.

Podfondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

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

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

ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

| 2023 v tis. Kč | Do 3 měs. | 3 měs – 1 rok | 1 rok – 5 let | Nad 5 let | Bez specifikace | Celkem |
|--|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|----------------|
| <i>Pohledávky za bankami</i> | 106 366 | 0 | 0 | 0 | 0 | 106 366 |
| <i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i> | 33 105 | 0 | 0 | 120 857 | 0 | 153 962 |
| <i>Účasti s podstatným vlivem</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 91 452 | 91 452 |
| <i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 41 799 | 41 799 |
| Celkem aktiva | 139 471 | 0 | 0 | 120 857 | 133 251 | 393 579 |
| <i>Ostatní závazky, vč. rezerv</i> | 459 | 0 | 2 467 | 0 | 0 | 2 926 |
| <i>Čistá aktiva přiřaditelná IA</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 393 279 | 393 279 |
| Celkem pasiva | 459 | 0 | 2 467 | 0 | 393 279 | 396 205 |

| 2022 v tis. Kč | Do 3 měs. | 3 měs – 1 rok | 1 rok – 5 let | Nad 5 let | Bez specifikace | Celkem |
|--|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|----------------|
| <i>Pohledávky za bankami</i> | 7 822 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 822 |
| <i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i> | 37 596 | 0 | 0 | 77 081 | 0 | 114 678 |
| <i>Účasti s podstatným vlivem</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 700 | 50 700 |
| <i>Ostatní aktiva</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celkem aktiva | 45 418 | 0 | 0 | 77 081 | 50 700 | 173 200 |
| <i>Závazky za nebankovními subjekty</i> | 7 247 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 247 |
| <i>Ostatní závazky</i> | 33 441 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33 441 |
| <i>Čistá aktiva přiřaditelná IA</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 132 512 | 132 512 |
| Celkem pasiva | 40 688 | 0 | 0 | 0 | 132 512 | 173 200 |

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

| tis. Kč | 2023 | Nový stav k 2022 | Původní stav k 2022 |
|----------------------------|----------|------------------|---------------------|
| Úroky z poskytnutého úvěru | 0 | 0 | 5 032 |
| Kurzové zisky | 0 | 0 | 7 282 |
| Celkem | 0 | 0 | 12 314 |

Výnosy z úroků a podobné výnosy jsou popsány v položce č. 6 Zisk nebo ztráta z finančních operací.

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

| tis. Kč | 2023 | Nový stav k 2022 | Původní stav k 2022 |
|-----------------|----------|------------------|---------------------|
| Ostatní náklady | 0 | 0 | 25 |
| Kurzové ztráty | 0 | 0 | 2 617 |
| Celkem | 0 | 0 | 2 642 |

Náklady na úroky a podobné náklady jsou popsány v položce č. 6 Zisk nebo ztráta z finančních operací.

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

| tis. Kč | 2023 | 2022 |
|------------------|------------|------------|
| Vstupní poplatky | 574 | 597 |
| Celkem | 574 | 597 |

Vstupní poplatky ve výši 574 tis. Kč (2022: 597 tis. Kč) představují poplatky přijaté od investorů při vstupu do Podfondu.

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

| tis. Kč | 2023 | Nový stav k 2022 | Původní stav k 2022 |
|------------------|------------|------------------|---------------------|
| Vstupní poplatky | 539 | 464 | 0 |
| Celkem | 539 | 464 | 0 |

Vstupní poplatky ve výši 539 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč, resp. 464 tis. Kč) představují poplatky vyplacené za distribuci investičních akcií.

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

| tis. Kč | 2023 | Nový stav k 2022 | Původní stav k 2022 |
|-----------------------------|---------------|------------------|---------------------|
| Ztráta z finančních operací | 13 470 | 13 316 | 10 687 |
| Zisk z finančních operací | 94 472 | 42 118 | 29 794 |
| Celkem | 81 002 | 28 802 | 19 107 |

Ztráty z finančních operací obsahují především kurzové ztráty 11 987 tis. Kč a přecenění podílu ve společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. a Crowdberry CZ B s.r.o. v celkové výši 1 448 tis. Kč (2022: 10 687 tis. Kč). Ve ztrátách z finančních operací jsou dále vykázány úroky z úvěru od společnosti Cooperate s.r.o. ve výši 35 tis. Kč (2022: 12 tis. Kč).

Zisk z finančních operací obsahuje především přecenění podílu ve společnosti CB Senior Ivančice s.r.o. a Crowdberry CZ B s.r.o. a odměny za sjednání úvěru v celkové výši 69 484 tis. Kč (2022: 29 794 tis. Kč), výnosové úroky 13 169 tis. Kč, kurzové zisky 9 193 tis. Kč a výnos z přecenění úvěru 2 626 tis. Kč.

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

| <i>tis. Kč</i> | <i>2023</i> | <i>Nový stav k 2022</i> | <i>Původní stav k 2022</i> |
|--------------------------------|-------------|-------------------------|----------------------------|
| <i>Ostatní provozní výnosy</i> | 0 | 0 | 10 |
| <i>Celkem</i> | 0 | 0 | 10 |

Podfond nemá žádné ostatní provozní výnosy (2022: 10 tis. Kč).

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

| <i>tis. Kč</i> | <i>2023</i> | <i>2022</i> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Ostatní provozní náklady</i> | 204 | 0 |
| <i>Celkem</i> | 204 | 0 |

Ostatní provozní náklady jsou tvořeny neuplatněným DPH na vstupu za služby od plátců v EU (reverse charge), společnost je identifikovaná osobou k dani z přidané hodnoty (2022: 0 Kč).

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

| <i>tis. Kč</i> | <i>2023</i> | <i>Nový stav k 2022</i> | <i>Původní stav k 2022</i> |
|--|--------------|-------------------------|----------------------------|
| <i>Náklady na odměny statutárního auditu</i> | 192 | 130 | 130 |
| <i>Náklady na obhospodařovatele</i> | 240 | 180 | 180 |
| <i>Náklada na administrátora</i> | 1 080 | 705 | 705 |
| <i>Mzdové náklady</i> | 0 | 0 | 0 |
| <i>Služby depozitáře</i> | 690 | 539 | 539 |
| <i>Náklady na distribuci</i> | 2 705 | 585 | 1 037 |
| <i>Propagace a reklama</i> | 1 090 | 0 | 0 |
| <i>Ostatní správní náklady</i> | 207 | 185 | 185 |
| <i>Celkem</i> | 6 204 | 2 324 | 2 776 |

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 192 tis. Kč (2022: 130 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 240 tis. Kč (2022: 180 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 1 080 tis. Kč (2022: 705 tis. Kč).

Mzdové náklady činily 0 Kč (2022: 0 Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s., zaplatil Podfond poplatek, který činil 690 tis. Kč (2022: 539 tis. Kč).

Náklady na distribuci tvoří pravidelná i jednorázová odměna ve výši 2 705 tis. Kč (2022: 1 037 tis. Kč res. 585 tis. Kč) vyplácená v souvislosti s distribucí investičních akcií Podfondu.

Ostatní správní náklady tvoří především odměny za znalecké posudky a právní a poštovní služby v celkové výši 207 tis. Kč (2022: 185 tis. Kč).

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

| <i>tis. Kč</i> | <i>2023</i> | <i>2022</i> |
|----------------------|----------------|----------------|
| <i>Aktiva</i> | 396 205 | 173 200 |
| <i>Celkem</i> | 396 205 | 173 200 |

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

ZÁVAZEK NEVYKÁZANÝ V ROZVAZE

Společnost neeviduje žádné podrozvahové závazky.

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

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

10.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

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

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

10.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

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

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké i vzhledem ke specifické povaze majetku Podfondu a i přes částečné ochlazení realitního trhu. Aktiva Podfondu jsou tvořena druhy nemovitostí s omezenou nabídkou na trhu.

Provozní rizika

Riziko ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele nebo administrátora investičního fondu nebo vlivem vnějšího prostředí, včetně rizika právního a dokumentačního a rizika plynoucího z nedostatků či selhání vypořádání a postupů pro oceňování majetku a dluhů investičního fondu. Součástí operačního rizika může být rovněž ztráta majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování.

Toto riziko je vyhodnoceno jako zanedbatelné vzhledem k soustavě zavedených a vyzkoušených kontrolních mechanismů.

Riziko likvidity

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

Aktiva Podfondu sestávají z 51,8% podílu na společnosti vlastníci dům pro seniory a 45% podílu na společnosti vlastníci moderní velkosklad. To je celkem 33,6% všech aktiv. Dále z úvěrů poskytnutých těmto nemovitostním společnostem (celkem 39,5% všech aktiv). Zbýlých necelých 27% tvoří hotovost na účtech. Podíly považujeme za velmi likvidní, protože představují investici do nedostatkových typů nemovitostí. Pasiva jsou převážně tvořena fondovým kapitálem.

Podfond prošel bez výhrad zátěžovými testy likvidity v roce 2023. Riziko likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

| 2023 v tis. Kč | 3 měs – 1 rok – 5 | | | | Bez specifikace | Celkem |
|--|-------------------|----------|--------------|----------------|--------------------|----------------|
| | Do 3 měs. | rok | let | Nad 5 let | | |
| <i>Pohledávky za bankami</i> | 106 366 | 0 | 0 | 0 | 0 | 106 366 |
| <i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i> | 33 105 | 0 | 0 | 120 857 | 0 | 153 962 |
| <i>Účasti s podstatným vlivem</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 91 452 | 91 452 |
| <i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 41 799 | 41 799 |
| Celkem aktiva | 139 471 | 0 | 0 | 120 857 | 133 251 | 393 579 |
| <i>Ostatní závazky</i> | 459 | 0 | 2 467 | 0 | 0 | 2 926 |
| <i>Čistá aktiva přiřaditelná IA</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 393 279 | 393 279 |
| Celkem pasiva | 459 | 0 | 2 467 | 0 | 393 279 | 396 205 |

| | | | | | | |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Gap | 139 012 | 0 | - 2 467 | 120 857 | -260 028 | - 2 626 |
| Kumulativní gap | 139 012 | 139 012 | 136 545 | 257 402 | - 2 626 | - 2 626 |

| 2022 v tis. Kč | Do 3 měs. | 3 měs – 1 rok | 1 rok – 5 let | Nad 5 let | Bez specifikace | Celkem |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------------|----------------|
| Pohledávky za bankami | 7 822 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 822 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 37 596 | 0 | 0 | 77 082 | 0 | 114 678 |
| Účasti s podstatným vlivem | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 700 | 50 700 |
| Celkem aktiva | 45 418 | 0 | 0 | 77 082 | 50 700 | 173 200 |
| Závazky za nebankovními subjekty | 7 247 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 247 |
| Ostatní závazky | 33 441 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33 441 |
| Čistá aktiva přiřaditelná IA | 0 | 0 | 0 | 0 | 132 512 | 132 512 |
| Celkem pasiva | 40 688 | 0 | 0 | 0 | 132 512 | 173 200 |

| | | | | | | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|----------|
| Gap | 4 730 | 0 | 0 | 77 082 | -81 812 | 0 |
| Kumulativní gap | 4 730 | 4 730 | 4 730 | 81 812 | 0 | 0 |

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech v tis. Kč

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|----------------|----------------|
| Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty | 35,44 | 26,22 % |
| Podíl na aktivech celkem | 35,44 % | 26,22 % |

Velmi likvidní aktiva činí 35,44 % všech aktiv.

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

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

| k 31.12.2023 v tis. Kč | Účetní hodnota | Nedisk. peněžní toky | Do 1 měsíce | Od 1 do 3 měsíců | Od 3 měsíců do 1 roku | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------|
| Nederivátové závazky | | | | | | | |
| Ostatní závazky | 2 926 | 0 | 0 | 459 | 0 | 2 467 | 0 |
| Finanční závazky celkem | 2 926 | 0 | 0 | 459 | 0 | 2 467 | 0 |

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

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

Riziko koncentrace

Rizikem koncentrace se rozumí riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozičních pozic Fondu, zejména vůči jedné osobě či jedné skupině ekonomicky spjatých osob, nebo vůči skupině osob, kde pravděpodobnost jejich selhání je závislá na společném faktoru rizika, především shodným typem hospodářského odvětví nebo jeho části, zeměpisné oblasti, části finančního trhu, druhu majetkových hodnot nebo emitenta investičního nástroje.

Ačkoliv se Podfond koncentruje na nemovitostní trh, v rámci tohoto trhu je portfolio projektů diverzifikované. Riziko koncentrace bylo ve sledovaném období vyhodnocené jako nízké.

Riziko selhání protistrany

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, a to z důvodu, že protistrana nezplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě. Riziko je ošetřeno pečlivým výběrem protistran i v rámci společností v majetku Podfondu.

Toto riziko je vyhodnoceno jako nízké.

Úrokové riziko

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

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

| 2023 v tis. Kč | Do 3 měs. | 3 měs – 1 rok | 1 rok – 5 let | Nad 5 let | Neúročeno | Celkem |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Pohledávky za bankami | 106 366 | 0 | 0 | 0 | 0 | 106 366 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 33 105 | 0 | 0 | 120 857 | 0 | 153 962 |
| Účasti s podstatným vlivem | 0 | 0 | 0 | 0 | 91 452 | 91 452 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 0 | 0 | 41 799 | 41 799 |
| Celkem aktiva | 139 471 | 0 | 0 | 120 857 | 133 251 | 393 579 |
| Závazky za nebankovními subjekty | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní závazky | 459 | 0 | 2 467 | 0 | 0 | 2 926 |
| Čistá aktiva přiřaditelná IA | 0 | 0 | 0 | 0 | 393 279 | 393 279 |
| Celkem pasiva | 459 | 0 | 2 467 | 0 | 393 279 | 396 205 |
| Čistá výše aktiv | 139 012 | 0 | - 2 467 | 120 857 | -260 028 | - 2 626 |

| 2022 v tis. Kč | Do 3 měs. | 3 měs – 1 rok | 1 rok – 5 let | Nad 5 let | Neúročeno | Celkem |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Pohledávky za bankami | 7 822 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 822 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 37 596 | 0 | 0 | 77 082 | 0 | 114 678 |
| Účasti s podstatným vlivem | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 700 | 50 700 |
| Celkem aktiva | 45 418 | 0 | 0 | 77 082 | 50 700 | 173 200 |
| Závazky za nebankovními subjekty | 7 247 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 247 |
| Ostatní závazky | 33 441 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33 441 |
| Čistá aktiva přiřaditelná IA | 0 | 0 | 0 | 0 | 132 512 | 132 512 |
| Celkem pasiva | 40 688 | 0 | 0 | 0 | 132 512 | 173 200 |
| Čistá výše aktiv | 4 730 | 0 | 0 | 77 082 | -81 812 | 0 |

Měnové riziko

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

Měnové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední. V roce 2023 byla volatilita kurzu eura vyšší než v předchozích letech.

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

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

| K 31.12.2023 v tis. Kč | | | |
|---|-----------------|---------------|-----------------|
| Závazky z upsání IA | 0 | 0 | 0 |
| Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA | 354 573 | 38 706 | 393 279 |
| Závazky za nebankovními subjekty | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní závazky | 30 | 2 896 | 2 926 |
| Celkem pasiva | 354 603 | 41 602 | 396 205 |
| Čistá devizová pozice | -204 942 | 0 | -204 942 |

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

| K 31.12.2022 v tis. Kč | | | |
|---|-----------------|--------------|-----------------|
| Závazky z upsání IA | 32 459 | 0 | 32 459 |
| Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA | 130 141 | 2 371 | 132 512 |
| Závazky za nebankovními subjekty | 7 247 | 0 | 7 247 |
| Ostatní závazky | 0 | 982 | 8 229 |
| Celkem pasiva | 169 847 | 3 353 | 173 200 |
| Čistá devizová pozice | -136 766 | 0 | -136 766 |

Analýza citlivosti měnového rizika

Při čisté devizové pozici dosahující hodnoty - 204 942 tis. Kč k 31.12.2023, je dopad při změně měnového kurzu, kdy dojde k posílení nebo oslabení měny CZK vůči EUR o 5 %, na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA významný. V roce 2023 došlo k posílení koruny vůči euru o 3 %. V následující tabulce je představená citlivostní analýza na změnu měnového kurzu CZK/EUR:

| V tis. Kč | Čistá devizová pozice: dlouhá (+), krátká (-) | Kurz v přímé kotaci | Změna kurzu v % - posílení CZK | Kurzový zisk/Ztráta | Změna kurzu v % oslabení CZK | Kurzový zisk/Ztráta |
|-----------|---|---------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|
| CZK/EUR | -204 942 | 24,725 | 5 % | +10 247 | 5 % | -10 247 |

Úvěrové riziko

Riziko, že protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí. Podfond má dva dlužníky, nad kterými má významnou kontrolu. Dlužníci mají dostatek majetku pro pokrytí případných nároků Podfondu.

Maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku se odráží v účetní hodnotě finančních aktiv na rozvaze.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Podfondu

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

Riziko zrušení Podfondu bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Rizika vyplývající z investiční strategie Podfondu

- Riziko nedostatečného právního titulu pro vznik vlastnického práva
- Riziko právních vad u nemovitostí
- Riziko nepříznivé změny právního prostředí
- Riziko ztráty příjmu
- Riziko stavebních vad
- Riziko poškození nemovitosti

Všechna tato rizika byla ve sledovaném období vyhodnocena jako nízká.

10.5 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

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

| Finanční aktiva - k 31.12.2022 v tis. Kč | úroveň 1 | úroveň 2 | úroveň 3 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Pohledávky za bankami | - | 7 822 | - |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | - | - | 114 678 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | - | 50 700 |
| Finanční závazky - k 31.12.2023 v tis. Kč | úroveň 1 | úroveň 2 | úroveň 3 |
| Ostatní závazky | - | - | 2 926 |

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

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

a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

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

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

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

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Podkladová aktiva daných účastí jsou oceněna znaleckými posudky využívajícími především reprodukční a výnosovou metodu. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

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

Závazky za nebankovními subjekty a ostatní závazky

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

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

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

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

| Investice úroveň 3 | Reálná hodnota k 31.12.2023 | Oceňovací metoda | Klíčový nepozorovatelný vstup |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 156 588 | Diskontované peněžní toky | Změna smluvní úrokové sazby |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 41 799 | Výnosová metoda, Substanční metoda | Výnosová míra, nájemné |
| Účasti s podstatným vlivem | 91 452 | Výnosová metoda, Substanční metoda | Výnosová míra, nájemné |

| Investice úroveň 3 | Reálná hodnota k 31.12.2022 | Oceňovací metoda | Klíčový nepozorovatelný vstup |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 114 678 | Diskontované peněžní toky | Změna smluvní úrokové sazby |
| Účasti s podstatným vlivem | 50 700 | Výnosová metoda, Substanční metoda | Výnosová míra, nájemné |

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

a. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

| Senzitivita v tis. Kč k 31.12.2022 | Nepozorovatelný vstup | Expozice (tis. Kč) | Změna nepozorovatelného vstupu (v %) | Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení | Vliv na výsledek hospodaření při snížení |
|---|----------------------------------|-------------------------------|---|---|---|
| <i>Pohledávky za nebank. subjekty</i> | Smluvní úroková sazba | 114 678 | +/-1 % | 7 233 | -7 233 |

b. Účasti s podstatným vlivem

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

CB Senior Ivančice s.r.o.

| Nepozorovatelný vstup | Očekávaná změna vstupu | Hodnota vstupu po změně | Hodnota majetkové účasti po změně vstupu | % Změna hodnoty | Vliv na VH |
|--|---------------------------------------|--|---|----------------------------|-------------------|
| Diskontní míra | 0,25% | 11,00% | 344 689 310 | -1,49% | - 5 228 936 |
| | -0,25% | 10,50% | 355 258 395 | 1,53% | 5 340 149 |
| Dískontní míra pro perpetiuu (Exit yield) | 0,25% | 8,25% | 345 880 498 | -1,15% | - 4 037 748 |
| | -0,25% | 7,75% | 354 216 494 | 1,23% | 4 298 248 |

Crowdberry CZ B s.r.o.

| Senzitivita v tis. Kč | Expozice (tis. Kč) | Změna nepozorovatelného vstupu (v %) | Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení | Vliv na výsledek hospodaření při snížení |
|------------------------------|-------------------------------|---|---|---|
| Kapitalizační míra | 91 452 | +/-1 % | 8 435 801 | -11 987 718 |

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

| <i>v tis. Kč</i> | <i>Pohledávky za nebank.subj.</i> | <i>Majetkové účasti</i> |
|--|-----------------------------------|-------------------------|
| Zůstatek k 1.1.2023 | 114 678 | 50 700 |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty | 15 796 | 65 206 |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu | - | - |
| Nárůst | 26 114 | 17 345 |
| Pokles | - | - |
| Emise | - | - |
| Převod do úrovně 3 | - | - |
| Převod z úrovně 3 | - | - |
| Zůstatek k 31.12.2023 | 156 588 | 133 251 |

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

K 31.12.2023 ani k 31.12.2022 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

10.6 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

10.7 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

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

10.8 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

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

V Praze, dne 26. dubna 2024



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



CB SICAV a.s.

CB Property Investors Podfond

Zpráva o vztazích

Za účetní období

Od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

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

Osoba ovládaná

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

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

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

Osoby ovládající

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

Osoba ovládající ovládající osobu

Osoba ovládající: Peter Bečár
Datum narození: 17. května 1981
Bytem: U Dívčích hradů 3289/22, Praha 150 00
Způsob ovládnání: přímo – podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
přímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládající: Daniel Gašpar
Datum narození: 9. prosince 1980
Bytem: Kremelská 11 865/11, Bratislava 841 10, Slovenská republika
Způsob ovládnání: přímo – podíl 19,80 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),
nepřímo – podíl 11,14 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
přímo – podíl 18,75 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023),
nepřímo - podíl 9,14 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoby ovládané ovládanou osobou

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

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

Osoba ovládaná: CB Senior Ivančice s.r.o.
Sídlo: Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice

| | |
|-------------------|--|
| IČO: | 143 18 822 |
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 51,8 % (v období od 29. června 2023 - doposud), přímo - podíl 44 % (v období od 5. ledna 2023 do 28. června 2023), přímo - podíl 40 % (v období od 1. ledna 2023 do 4. ledna 2023) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry CZ2 s.r.o. |
| Sídlo: | Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice |
| IČO: | 062 58 972 |
| Způsob ovládnání: | nepřímo – podíl 51,8 % (v období od 29. června 2023 - doposud), nepřímo - podíl 44 % (v období od 5. ledna 2023 do 28. června 2023), nepřímo - podíl 40 % (v období od 1. ledna 2023 do 4. ledna 2023) |
| Osoba ovládaná: | Vinetron – A s.r.o. |
| Sídlo: | Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice |
| IČO: | 109 83 643 |
| Způsob ovládnání: | nepřímo – podíl 51,8 % (v období od 29. června 2023 - doposud), nepřímo - podíl 44 % (v období od 5. ledna 2023 do 28. června 2023), nepřímo - podíl 40 % (v období od 1. ledna 2023 do 4. ledna 2023) |
| Osoba ovládaná: | Vinetron – B s.r.o. |
| Sídlo: | Boží Hora 1726/41, 664 91 Ivančice |
| IČO: | 141 59 813 |
| Způsob ovládnání: | nepřímo – podíl 51,8 % (v období od 29. června 2023 - doposud), nepřímo - podíl 44 % (v období od 5. ledna 2023 do 28. června 2023), nepřímo - podíl 40 % (v období od 1. ledna 2023 do 4. ledna 2023) |

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

| | |
|-------------------|--|
| Osoba ovládaná: | Crowdberry s.r.o. |
| Sídlo: | Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| IČO: | 057 84 972 |
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | CB Investment Management s. r. o. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Město 811 03 |
| IČO: | 52 524 531 |
| Způsob ovládnání: | nepřímo – podíl 100 % (v období od 19. prosince 2023 - doposud), přímo - podíl 100 % (v období od 1. ledna 2023 do 18. prosince 2023) |
| Osoba ovládaná: | SenseZOOM s.r.o. |
| Sídlo: | Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| IČO: | 060 35 469 |
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 51 % |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry CZ4 s.r.o. |
| Sídlo: | Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| IČO: | 141 33 423 |

| | |
|------------------|---|
| Způsob ovládání: | nepřímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry CZ5 s.r.o. |
| Sídlo: | Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| IČO: | 141 33 440 |
| Způsob ovládání: | nepřímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry CZ6 s.r.o. |
| Sídlo: | Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| IČO: | 141 33 458 |
| Způsob ovládání: | přímo – podíl 54,27 % (v období od 18 července 2023 – doposud), přímo - podíl 100 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. července 2023) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry CZ7 s.r.o. |
| Sídlo: | Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| IČO: | 141 33 466 |
| Způsob ovládání: | nepřímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | CB DOBRÉ ČASY j. s. a. (do 17. července 2023: Crowdberry SK37 j. s. a.) |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03, SR |
| IČO: | 54 387 574 |
| Způsob ovládání: | přímo – podíl 54,27 % (v období od 18 července 2023 – doposud), přímo - podíl 100 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. července 2023) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK32 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 53 921 208 |
| Způsob ovládání: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK33 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 53 921 186 |
| Způsob ovládání: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK39 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 54 548 161 |
| Způsob ovládání: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | CB ZAPO j. s. a. (do 14. března 2023: Crowdberry SK34 j. s. a.) |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 53 966 937 |
| Způsob ovládání: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | CB PADEL j. s. a. (do 31. ledna 2023: CB FRESH j. s. a.) |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 53 574 923 |

| | |
|-------------------|---|
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | CB NEXI j. s. a. (do 29. listopadu 2023: Crowdberry SK30 j. s. a.) |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 53 917 138 |
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | CB CLINIC j. s. a. (do 2. listopadu 2023: Crowdberry SK38 j. s. a.) |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 54 546 931 |
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | CB ATRIOS j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 52 640 655 |
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | CB KUBO j. s. a. (do 14. března 2023: Crowdberry SK36 j. s. a.) |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 54 199 590 |
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | CB Credit Management s. r. o. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 54 860 652 |
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK35 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 53 963 857 |
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK41 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 195 890 |
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 100 % (v období od 14. dubna 2023 – doposud) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK42 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 198 911 |
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 100 % (v období od 17. února 2023 – doposud) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK43 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 206 417 |
| Způsob ovládnání: | přímo – podíl 100 % (v období od 15. dubna 2023 – doposud) |

Osoba ovládaná: Crowdberry SK44 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 55 208 461
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 % (v období od 7. února 2023 – doposud)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK45 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 55 216 528
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 % (v období od 4. února 2023 – doposud)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK46 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 55 370 802
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 % (v období od 23. listopadu 2023 – doposud)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK47 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 55 370 217
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 % (v období od 3. června 2023 – doposud)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK48 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 55 373 283
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 % (v období od 3. června 2023 – doposud)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK49 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 55 676 545
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 % (v období od 22. srpna 2023 – doposud)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK50 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 55 676 723
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 % (v období od 24. srpna 2023 – doposud)

• **Osoba ovládající:**

Peter Bečár

Osoba ovládaná: Crowdberry a.s.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 48 236 993
Způsob ovládaní: přímo – podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
přímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: Crowdberry CZ A s.r.o.
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 172 51 702
Způsob ovládaní: nepřímě – podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
nepřímě - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

| | |
|------------------|--|
| Osoba ovládaná: | cooperate s.r.o. |
| Sídlo: | Tetínská 351/1c, Radlice, 150 00 Praha 5 |
| IČO: | 050 49 458 |
| Způsob ovládaní: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | cooperate investment 1 s.r.o. |
| Sídlo: | Tetínská 351/1c, Radlice, 150 00 Praha 5 |
| IČO: | 293 17 916 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry s.r.o. |
| Sídlo: | Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| IČO: | 057 84 972 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | Cabelaxo Limited |
| Sídlo: | Themistokli Dervi, Julia House, Nikózie, 1066 Kypr |
| IČO: | HE 343610 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | CB Investment Management s. r. o. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 52 524 531 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry Investment Platform j.s.a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 54 827 370 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry CZ4 s.r.o. |
| Sídlo: | Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| IČO: | 141 33 423 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry CZ5 s.r.o. |
| Sídlo: | Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| IČO: | 141 33 440 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry CZ7 s.r.o. |

Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 141 33 466
Způsob ovládnání: nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),
nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: CB DOBRÉ ČASY j. s. a. (do 17. července 2023: Crowdberry SK37 j. s. a.)
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03, SR
IČO: 54 387 574
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 16,04 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
nepřímo – podíl 23,57% (v období od od 18. července 2023 do 17. srpna 2023),
nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. července 2023)

Osoba ovládaná: Crowdberry CZ6 s.r.o.
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 141 33 458
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 16,04 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
nepřímo – podíl 23,57% (v období od od 18. července 2023 do 17. srpna 2023),
nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. července 2023)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK32 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03
IČO: 53 921 208
Způsob ovládnání: nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),
nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK33 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03
IČO: 53 921 186
Způsob ovládnání: nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),
nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK39 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03
IČO: 54 548 161
Způsob ovládnání: nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),
nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: CB ZAPO j. s. a. (do 14. března 2023: Crowdberry SK34 j. s. a.)
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03
IČO: 53 966 937
Způsob ovládnání: nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),
nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: CB PADEL j. s. a. (do 31. ledna 2023: CB FRESH j. s. a.)
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto, 811 03
IČO: 53 574 923
Způsob ovládnání: nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),

nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: CB NEXI j. s. a. (do 29. listopadu 2023: Crowdberry SK30 j. s. a.)
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO: 53 917 138
Způsob ovládaní: nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),
nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: CB CLINIC j. s. a. (do 2. listopadu 2023: Crowdberry SK38 j. s. a.)
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO: 54 546 931
Způsob ovládaní: nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),
nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: CB ATRIOS j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO: 52 640 655
Způsob ovládaní: nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),
nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: CB KUBO j. s. a. (do 14. března 2023: Crowdberry SK36 j. s. a.)
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03
IČO: 54 199 590
Způsob ovládaní: nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),
nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: CB Credit Management s. r. o.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 54 860 652
Způsob ovládaní: nepřímo - podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),
nepřímo - podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: Crowdberry SK35 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 53 963 857
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
nepřímo – podíl 43,44 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023),

Osoba ovládaná: Crowdberry SK41 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 55 195 890
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
nepřímo – podíl 43,44 % (v období od 14. dubna 2023 do 17. srpna 2023),

Osoba ovládaná: Crowdberry SK42 j. s. a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 55 198 911

| | |
|------------------|--|
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřímo – podíl 43,44 % (v období od 17. února 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK43 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 206 417 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřímo – podíl 43,44 % (v období od 15. dubna 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK44 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 208 461 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřímo – podíl 43,44 % (v období od 7. února 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK45 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 216 528 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřímo – podíl 43,44 % (v období od 4. února 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK46 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 370 802 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 23. listopadu 2023 – doposud) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK47 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 370 217 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřímo – podíl 43,44 % (v období od 3. června 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK48 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 373 283 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřímo – podíl 43,44 % (v období od 3. června 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK49 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 676 545 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 22. srpna 2023 – doposud) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK50 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 676 723 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 29,56 % (v období od 24. srpna 2023 – doposud) |

• **Osoba ovládající:**

Daniel Gašpar

Osoba ovládaná: Crowdberry a.s.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 48 236 993
Způsob ovládaní: přímo – podíl 19,80 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud),
nepřímě – podíl 11,14 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
přímě – podíl 18,75 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023),
nepřímě – podíl 9,14 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: Crowdberry CZ A s.r.o.
Sídlo: Jindřišská 939/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 172 51 702
Způsob ovládaní: nepřímě – podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
nepřímě – podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023)

Osoba ovládaná: EWAMCo. s. r. o.
Sídlo: Kremelská 11A, Bratislava 841 10
IČO: 46 799 266
Způsob ovládaní: přímo – podíl 50 %

Osoba ovládaná: EWAMCo. ONE, družstvo
Sídlo: Kremelská 11A, Bratislava 841 10
IČO: 46 961 593
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %

Osoba ovládaná: EWAMCo. Analytics s. r. o.
Sídlo: Kremelská 11A, Bratislava 841 10
IČO: 46 882 588
Způsob ovládaní: nepřímě – podíl 25 %

Osoba ovládaná: CB Credit Management s. r. o.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 54 860 652
Způsob ovládaní: nepřímě – podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
nepřímě – podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023),

Osoba ovládaná: CB Investment Management s. r. o.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 52 524 531
Způsob ovládaní: nepřímě – podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
nepřímě – podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023),

Osoba ovládaná: Crowdberry Investment Platform j.s.a.
Sídlo: Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03
IČO: 54 827 370
Způsob ovládaní: nepřímě – podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud),
nepřímě – podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023),

| | |
|-------------------|--|
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK35 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 53 963 857 |
| Způsob ovládnání: | nepřím – podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřím – podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK41 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 195 890 |
| Způsob ovládnání: | nepřím – podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřím – podíl 27,89 % (v období od 14. dubna 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK42 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 198 911 |
| Způsob ovládnání: | nepřím – podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřím – podíl 27,89 % (v období od 17. února 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK43 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 206 417 |
| Způsob ovládnání: | nepřím – podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřím – podíl 27,89 % (v období od 15. dubna 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK44 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 208 461 |
| Způsob ovládnání: | nepřím – podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřím – podíl 27,89 % (v období od 7. února 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK45 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 216 528 |
| Způsob ovládnání: | nepřím – podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřím – podíl 27,89 % (v období od 4. února 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK46 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 370 802 |
| Způsob ovládnání: | nepřím – podíl 30,94 % (v období od 23. listopadu 2023 – doposud) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK47 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 370 217 |
| Způsob ovládnání: | nepřím – podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřím – podíl 27,89 % (v období od 3. června 2023 do 17. srpna 2023), |

| | |
|------------------|--|
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK48 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 373 283 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 – doposud), nepřímo – podíl 27,89 % (v období od 3. června 2023 do 17. srpna 2023), |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK49 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 676 545 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 30,94 % (v období od 22. srpna 2023 – doposud) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK50 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 676 723 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo – podíl 30,94 % (v období od 24. srpna 2023 – doposud) |
| Osoba ovládaná: | elival s.r.o. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 55 106 269 |
| Způsob ovládaní: | přímo – podíl 50 % |
| Osoba ovládaná: | jahn capital s. r. o. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03 |
| IČO: | 54 317 347 |
| Způsob ovládaní: | přímo – podíl 100 % |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK32 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 53 921 208 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo - podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK33 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 53 921 186 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo - podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | Crowdberry SK39 j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 54 548 161 |
| Způsob ovládaní: | nepřímo - podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | CB ZAPO j. s. a. (do 14. března 2023: Crowdberry SK34 j. s. a.) |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 53 966 937 |

| | |
|-------------------|--|
| Způsob ovládnání: | nepřímo - podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | CB PADEL j. s. a. (do 31. ledna 2023: CB FRESH j. s. a.) |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 53 574 923 |
| Způsob ovládnání: | nepřímo - podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | CB NEXI j. s. a. (do 29. listopadu 2023: Crowdberry SK30 j. s. a.) |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 53 917 138 |
| Způsob ovládnání: | nepřímo - podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | CB CLINIC j. s. a. (do 2. listopadu 2023: Crowdberry SK38 j. s. a.) |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 54 546 931 |
| Způsob ovládnání: | nepřímo - podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | CB ATRIOS j. s. a. |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 52 640 655 |
| Způsob ovládnání: | nepřímo - podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |
| Osoba ovládaná: | CB KUBO j. s. a. (do 14. března 2023: Crowdberry SK36 j. s. a.) |
| Sídlo: | Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 03 |
| IČO: | 54 199 590 |
| Způsob ovládnání: | nepřímo - podíl 30,94 % (v období od 18. srpna 2023 - doposud), nepřímo - podíl 27,89 % (v období od 1. ledna 2023 do 17. srpna 2023) |

Způsob a prostředky ovládnání

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

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

Ovládaná osoba (Podfond) na základě smluv o úvěru poskytla jí ovládané společnosti Crowdberry CZ B s.r.o. úvěrový rámec 275.625 EUR a 1.102.500 EUR.

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

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření |
|---|---|--------------------|
| CB Senior Ivančice s.r.o. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru a smlouva o příplatku mimo ZK | 05. ledna 2023 |
| RENTsystem s.r.o., VINETRON – C s.r.o, Crowdberry CZ6 s.r.o., CB Senior Ivančice s.r.o. | SHA - společníci CB SI | 05. ledna 2023 |
| VINETRON - C s.r.o. | Smlouva o převodu podílu | 05. ledna 2023 |
| VINETRON - C s.r.o. | Příloha č. 1 ke smlouvě o převodu podílu | 05. ledna 2023 |
| RENTsystem s.r.o., Crowdberry CZ6 s.r.o., CB Senior Ivančice s.r.o. | SHA - společníci CB SI | 29. června 2023 |
| Vinetron – C s.r.o. | Smlouva o převodu podílu | 29. června 2023 |
| Vinetron – C s.r.o. | Příloha č. 1 ke smlouvě o převodu podílu | 29. června 2023 |
| CB Senior Ivančice s.r.o. | Smlouva o příplatku mimo ZK | 29. června 2023 |
| Crowdberry s.r.o. | Smlouva o zprostředkování a spolupráci Odborného poradce | 1. října 2023 |
| CB Senior Ivančice s.r.o. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o příplatku mimo ZK | 6. listopadu 2023 |
| Crowdberry CZ B s.r.o. | Výzva k poskytnutí dodatečného úvěru dle smlouvy mezi společníky Crowdberry CZ B s.r.o. | 13. listopadu 2023 |
| Crowdberry CZ B s.r.o. | Smlouva o úvěru č. 1 | 22. listopadu 2023 |
| Crowdberry CZ B s.r.o. | Smlouva o úvěru č. 2 | 22. listopadu 2023 |
| Vinetron – C s.r.o. | Dodatek č. 1 ke Smlouvě o převodu podílu ze dne 29.6.2023 | 01. prosince 2023 |
| UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. | Dohoda o podřízení dluhu – dlužník Crowdberry CZ B s.r.o. | 08. prosince 2023 |

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

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

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

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

11.6 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 3. ledna 2024 proběhla změna poměrů v seznamu akcionářů u vlastníka zakladatelských akcií Fondu společnosti Crowdberry a.s., kdy nově vlastní pan Peter Bečár 29,56 % a pan Daniel Gašpar 19,80 % zakladatelských akcií Fondu.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Společnosti tímto prohlašuje, že:

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

V Praze, dne 27. března 2024



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

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

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

| <i>Identifikace majetku Podfondu CB Property Investors Podfond</i> | <i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i> | <i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i> |
|--|---|---|
| <i>Peněžní prostředky</i> | 106 366 | 106 366 |
| <i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i> | 153 962 | 156 588 |
| <i>Účasti s podstatným vlivem</i> | 28 125 | 91 452 |
| <i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i> | 3 750 | 41 799 |