

**DYNAMIKA**  
FOND KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ, OPF

**DYNAMIKA,**  
otevřený podílový fond

# Výroční zpráva 2021





# Obsah



Úvodní slovo	5	B. Náležitosti výroční zprávy fondu kvalifikovaných investorů	11
Základní údaje	6	11. Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu fondu	11
Informace pro investory	7	12. Údaje o odměnách pracovníků	12
Struktura majetku Fondu k 31. 12. 2021	8	C. Ostatní náležitosti	12
Náležitosti výroční zprávy	9	13. Údaje o podstatných skutečnostech	12
A. Náležitosti výroční zprávy fondu kvalifikovaných investorů	9	14. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti	12
1. Údaje o investiční společnosti v rozhodném období	9	15. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje	12
2. Údaje o portfolio manažerech fondu v rozhodném období:	9	16. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích	12
3. Údaje o depozitáři fondu v rozhodném období:	10	17. Údaje o pobočkách nebo jiných částech obchodního závodu v zahraničí	12
4. Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku fondu	10	18. Informace o cílech a metodách řízení rizik	12
5. Údaje o osobách oprávněných poskytovat investiční služby	10	19. Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti	13
6. Identifikace majetku	10	20. Informace podle Evropského parlamentu	13
7. Údaje o vývoji hodnoty podílového listu v rozhodném období	10	21. Obecné informace o pobídkách	13
8. Údaj o soudních nebo rozhodčích sporech	11	22. Opatření k zamezení střetů zájmů	14
9. Údaj o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku	11	Roční účetní závěrka	15
10. Údaj o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu	11		



# Úvodní slovo





V Praze dne 29. dubna 2022

Vážení investoři, vážení obchodní partneři,

dovolte mi prosím seznámit Vás na následujících stranách výroční zprávy s informacemi o činnosti, výkonnosti a dalších aspektech fungování podílového fondu DYNAMIKA, otevřeného podílového fondu (dále jen „Fond“), v roce 2021.

Rok 2021 byl pro fond DYNAMIKA i přes pokračující dopady koronavirových omezení na ekonomiku znovu rokem úspěšným. Fond svým investorům doručil zhodnocení 6,45 % a naplněním svého cílového výnosu 6–7 % p. a. i potřetí v řadě opět prokázal, že do portfolií kvalifikovaných investorů přináší dlouhodobou stabilitu. Čistý výnos fondu od jeho založení v září 2018 již přesáhl hranici 20 %.

Zaměření na výjimečné developerské projekty s výrazným výnosovým potenciálem a stabilní výnosy fondu se v roce 2021 odrazily na silícím zájmu kvalifikovaných investorů. Nabídka fondu DYNAMIKA se navíc postupně rozšiřuje do většího počtu finančních distribucí. Objem aktiv ve fondu se tak za jediný rok téměř ztrojnásobil na 1,3 miliardy korun.

Naše investiční společnost z pozice obhospodařovatele i nadále klade důraz na vyhledávání a realizaci projektů, jež se vyznačují architektonickou výjimečností, lukrativní lokalitou a celkovou exkluzivitou. Příkladem je financování přípravy rozsáhlého projektu prémiové budovy na Anglickém nábřeží v centru Plzně nebo luxusní MOLO Lipno Resort zahrnující prémiový 5\* butikový hotel s jedinečnými službami včetně wellness centra a kongresového zázemí.

První čtvrtletí roku 2022 bohužel přineslo eskalaci geopolitického napětí a s ním spojený turbulentní vývoj na kapitálových trzích. Dlouhodobě stabilní investice, jako je právě fond kvalifikovaných investorů DYNAMIKA, tak v portfoliích hrají důležitou roli i s ohledem na to, že svou odolnost prokázaly již v posledních dvou letech koronavirové pandemie.

Pevně věřím, že i přes nové výzvy, kterým musí investoři celosvětově čelit, bude letošní rok i díky výsledkům fondu DYNAMIKA pro naše investory i obchodní partnery znovu rokem úspěšným.

S úctou,

---

**Petr Čížek**, předseda představenstva, INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

# Základní údaje

Základní informace o fondu ke dni  
31. 12. 2021

NÁZEV FONDU:	DYNAMIKA, otevřený podílový fond
ISIN:	CZ0008475670 (Neprofesionální Třída)
	CZ0008476272 (Profesionální Třída)
OBHOSPODAŘOVATEL FONDU:	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
ADMINISTRÁTOR FONDU:	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
DEPOZITÁŘ:	Česká spořitelna, a.s.
AUDITOR:	KRESTON Audit FIN, s.r.o.
DATUM VZNIKU FONDU:	20. září 2018
FREKVENCE OCEŇOVÁNÍ A OBCHODOVÁNÍ:	měsíčně
DOPORUČENÝ INVESTIČNÍ HORIZONT:	5 let a více
MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE:	1.000.000,- Kč (či 100.000,- Kč při splnění podmínky, že souhrnná výše všech investic do fondů obhospodařovaných a administrovaných INVESTIKA, investiční společnost, a.s. bude činit minimálně 1.000.000,- Kč)
ČÍSLO ÚČTU FONDU:	500051322/0800
VSTUPNÍ POPLATEK:	max. 5 % z investice
ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ:	max. 2 % z hodnoty aktiv p.a.
ÚPLATA ZA ADMINISTRACI:	max. 0,05% z hodnoty aktiv p.a.

Vybrané klíčové ekonomické informace  
k 31. 12. 2021

<b>Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období:</b>	<b>v Kč (pokud není uvedeno jinak)</b>
AKTIVA CELKEM:	1 322 293 563,97 Kč
POČET VYDANÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ:	346 644 593 ks (Neprofesionální Třída)
	746 165 079 ks (Profesionální Třída)
VÝKONNOST FONDU OD 1.1.2021 DO 31.12.2021:	6,45 % Neprofesionální Třída
	6,11 % Profesionální Třída (od 2/2022)
FONDOVÝ KAPITÁL:	1 317 083 287,57 Kč
FONDOVÝ KAPITÁL NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST:	1,2014 (Neprofesionální Třída)
	1,2070 (Profesionální Třída)
VÝNOS VYPLACENÝ PODÍLNÍKŮM:	0*

\*DYNAMIKA, otevřený podílový fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí, nýbrž je reinvestuje.

# Informace pro investory

DYNAMIKA, otevřený podílový fond je investiční fond kvalifikovaných investorů ve formě otevřeného podílového fondu.

Fond investuje dle statutu zejména do investičních nástrojů (včetně dluhopisů), pohledávek, půjček a kapitálových účastí v obchodních společnostech.

Cílem Fondu je dosáhnout zhodnocení vložených prostředků podílníků na úrovni vývoje příslušných trhů. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na trhu.

Za řízením Fondu stojí profesionální tým s více než 20letými zkušenostmi z oblastí investic do nemovitostí, cenných papírů, projektového a bankovního financování.

Obchodní den Fondu je každý pracovní den. K poslednímu kalendářnímu dni kalendářního měsíce je určena aktuální hodnota podílového listu metodou stanovení čisté hodnoty aktiv - NAV (net asset value). Nová aktuální hodnota podílového listu platí pro vydávání a odkup podílových listů Fondu v následujícím kalendářním měsíci.

Investice do Fondu musí odpovídat finančnímu zázemí investora, jeho investičním cílům, odborným znalostem a zkušenostem v oblasti investic. Tuto skutečnost musí investor ještě před investicí potvrdit v prohlášení, a případně musí splnit další podmínky stanovené právními předpisy.

Podílníci Fondu mají prostřednictvím portálu Moje Investika k dispozici elektronický náhled na stav své investice.

Prvním subjektem, kterému Fond v rámci provádění investic poskytl úvěrové financování, je obchodní společnost REALACTIVA, a.s., která provádí výstavbu developerského projektu MOLO LIPNO RESORT v Lipně nad Vltavou.

# Výkonnost Fondu k 31. 12. 2021

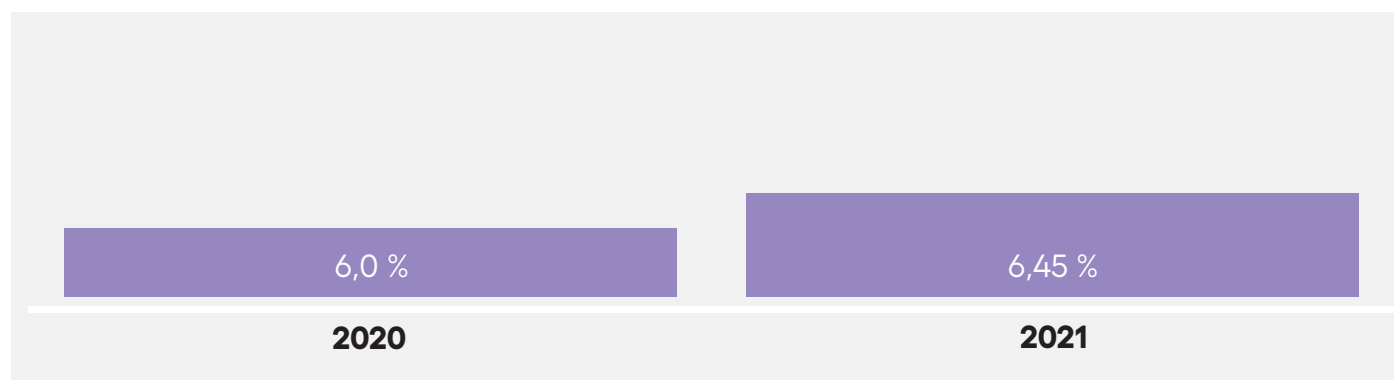
Fond vznikl 20. září 2018.

data k 31.12.2021	Celková kumulativní výkonnost fondu	Průměrná měsíční výkonnost fondu
1M	0,38%	---
3M	1,81%	0,60%
6M	3,23%	0,54%
12M	6,45%	0,55%
za rok 2021	6,45%	0,55%
od vzniku fondu	6,47%	0,43%

# Struktura majetku Fondu k 31. 12. 2021

Struktura majetku k datu	31. 12. 2021
Aktiva celkem	1 322 293 563,97 Kč
<b>Z toho</b>	
Vklady v bankách	0,79%
Poskytnuté úvěry vč. úroků	94,69%
Účast v nemovitostních společnostech	4,46%
Ostatní	0,06%

# Výkonnost fondu





# Náležitosti výroční zprávy

## A. Náležitosti výroční zprávy fondu kvalifikovaných investorů

### 1. Údaje o investiční společnosti, která fond obhospodařuje, a o její činnosti ve vztahu k majetku fondu v rozhodném období:

Po celou dobu existence byl Fond obhospodařován pouze obchodní společností INVESTIKA, investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 2, U Zvonařky 291/3, PSČ 120 00, IČO: 04158 911, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20668, která zároveň po celou dobu existence fondu provádí jeho administraci (dále jako „investiční společnost“ nebo „obhospodařovatel Fondu“).

V květnu 2021 došlo k uzavření nové Smlouvy o úvěru se společností REALACTIVA a.s., se sídlem Dudova 2585/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 24267171, zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp.zn. B 18503, a to jednak k zajištění refinancování stávajícího úvěru, který byl společností REALACTIVA a.s. poskytnut v únoru roku 2019 a dále k zajištění realizace developerské činnosti společnosti REALACTIVA a.s. a jejího dalšího financování. Tento úvěr byl zajištěn zástavou podílu společnosti Anglické nábřeží Investment s.r.o., se sídlem Anglické nábřeží 2460/3, Východní Předměstí, 301 00 Plzeň, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, sp.zn. C 36937 ve společnosti Anglické nábřeží Development, s.r.o., IČO 07390467, se sídlem Anglické nábřeží 2460/3, Východní Předměstí, 301 00 Plzeň, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, sp.zn. C 36743, zástavou podílu společnosti MOLO Lipno Hotel s.r.o., se sídlem Dudova 2585/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 07421346, zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp.zn. C 300760, pozemky p.č. 78/13, 78/23 a 78/26, to vše v k.ú. Lipno nad Vltavou, které jsou ve vlastnictví spol. MOLO Lipno Hotel s.r.o. zástavou podílu společnosti Chateau Mostov s.r.o. se sídlem Dudova 2585/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 10665103, zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp.zn. C 346200,

pozemky p.č. 1, jehož součástí je stavba č.p. 2, zemědělská stavba, p.č. st. 3/1, jehož součástí je stavba č.p.1, stavba občanského vybavení, p.č. st. 4/2, jehož součástí je stavba č.p. 18, objekt k bydlení, p.č. st. 5/1, jehož součástí je stavba č.p. 3, jiná stavba, p.č. 3/1, p.č. 3/2, p.č. 5/5, p.č. 5/7, p.č. 34, p.č. 40, p.č. 140/11, p.č. 291/2, p.č. 347, p.č. 364 to vše v k.ú. Mostov, které jsou ve vlastnictví spol. Chateau Mostov s.r.o. a dále také blankosměnkou.

### 2. Údaje o portfolio manažerech fondu v rozhodném období:

## Petr Čížek,

předseda představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a.s.  
doba výkonu funkce: od vzniku fondu

#### Zkušenosti a znalosti:

Po studiu na Národohospodářské fakultě na Vysoké škole ekonomické v Praze působil Petr do roku 2007 v pražské pobočce nadnárodní banky HSBC Bank plc. Během svého působení v HSBC se Petr podílel na mnoha transakcích mezinárodních i českých společností, včetně vedoucí role při poskytnutí syndikované garance konsorcia čtrnácti mezinárodních bank v roce 2003 ve prospěch České správy letišť s.p. (na zajištění financování výstavby Terminálu II) ve výši devíti miliard korun. Po odchodu z bankovního sektoru Petr založil investiční butik BOHEMIA REAL ESTATE INVESTMENTS, který se věnuje v hledávání investičních příležitostí v České republice a střední Evropě. V roce 2008 s touto společností realizoval odkup více než tří set nemovitostí v rámci nákupu portfolia nemovitostí od společnosti Telefónica O2. Od téhož roku se Petr plně věnoval rozvoji společnosti IMMOTEL a.s., která vlastní a aktivně obhospodařuje portfolio regionálních nemovitostí v celé České republice. Ve své funkci předsedy představenstva investiční společnosti má Petr na starosti strategické plánování, obhospodařování majetku a řízení akviziční činnosti.



# Václav Kovář,

člen představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

dobu výkonu funkce: od vzniku fondu

## Zkušenosti a znalosti:

V obchodní společnosti KNIGHT FRANK, spol. s r.o. Václav v roce 2007 začal pracovat v oddělení prodeje a následným kariérním růstem dosáhl v roce 2015 pozice associate director. V poslední fázi svého působení v uvedené obchodní společnosti, tj. od 2015 do 2017 měl možnost vybudovat nové oddělení Distressed Assets, jež se úzce specializovalo na realizaci zástav pro finanční instituce. V činnosti pro uvedenou obchodní společnost se postupně vypracoval na vedoucího týmu odborných pracovníků, a v rámci této pozice koordinoval vypracování dokumentace potřebné k prodeji nemovitostních aktiv, komerční due diligence a odhadu prodejní hodnoty nemovitostních aktiv. Po několikaleté přípravě Václav v roce 2015 splnil praktické i teoretické kvalifikační podmínky a byl přijat za člena v nadnárodní profesní organizaci the Royal Institution of Chartered Surveyors (Královská instituce certifikovaných odhadců) založené v Londýně v roce 1868, jejímž cílem je budování a dodržování co nejvyšších profesních a etických standardů v realitním odvětví. Od listopadu 2017 působí Václav v investiční společnosti jako portfolio manažer a od dubna 2018 také jako člen představenstva. Ve své funkci člena představenstva investiční společnosti má Václav na starosti strategické plánování, obhospodařování majetku a řízení akviziční činnosti.

## 3. Údaje o depozitáři fondu v rozhodném období:

Po celou dobu existence fondu je jeho depozitářem Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171. Depozitář nepověřil v rozhodném období úschovou nebo opatrováním majetku fondu jinou osobu.

## 4. Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu

Žádná osoba nebyla pověřena úschovou nebo opatrováním majetku fondu.

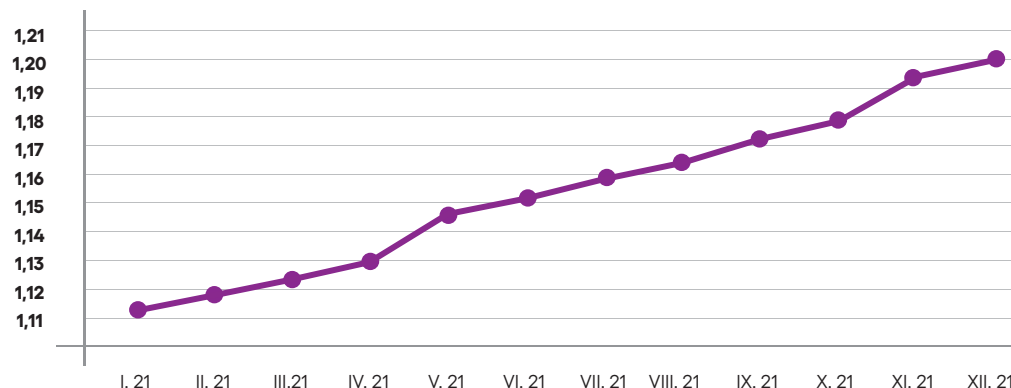
## 5. Údaje o osobách oprávněných poskytovat investiční služby, které vykonávaly činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu v rozhodném období:

V rozhodném období nevykonával žádný subjekt činnost hlavního podpůrce pro fond, resp. žádný obchod ve vztahu k majetku fondu nebyl uskutečněn prostřednictvím hlavního podpůrce.

## 6. Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Pohledávka z úvěru za obchodní společností REALACTIVA, a.s. ve výši 1 252 068 039,13 Kč (k 31.12.2021), přičemž pořizovací hodnota (součet jistin jednotlivých tranší úvěru poskytnutého obchodní společností REALACTIVA, a.s.) činila částka ve výši 1 214 440 644, 80 Kč.

## 7. Údaje o vývoji hodnoty podílového listu v rozhodném období v názorné grafické podobě:





## Třída Neprofesionální

rok	měsíc	kurz TR	zhodnocení meziměsíční	zhodnocení kumulativní za daný rok k danému M
2021	I.21	1,1333	0,42%	0,42%
	II.21	1,1375	0,37%	0,79%
	III.21	1,1418	0,38%	1,17%
	IV.21	1,1465	0,41%	1,59%
	V.21	1,1596	1,14%	2,75%
	VI.21	1,1638	0,36%	3,12%
	VII.21	1,1691	0,46%	3,59%
	VIII.21	1,1735	0,38%	3,98%
	IX.21	1,1800	0,55%	4,55%
	X.21	1,1848	0,41%	4,98%
	XI.21	1,1969	1,02%	6,05%
	XII.21	1,2014	0,38%	6,45%

## Třída Profesionální

rok	měsíc	kurz TP	zhodnocení meziměsíční	zhodnocení kumulativní za daný rok k danému M
2021	I.21	---	---	---
	II.21	1,1375	0,00%	0,00%
	III.21	1,1426	0,45%	0,45%
	IV.21	1,1478	0,46%	0,91%
	V.21	1,1617	1,21%	2,13%
	VI.21	1,1672	0,47%	2,61%
	VII.21	1,1737	0,56%	3,18%
	VIII.21	1,1790	0,45%	3,65%
	IX.21	1,1836	0,39%	4,05%
	X.21	1,1890	0,46%	4,53%
	XI.21	1,2017	1,07%	5,64%
	XII.21	1,2070	0,44%	6,11%

### 8. Údaj o soudních nebo rozhodčích sporech, které se týkají majetku nebo nároku podílníků fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období:

V rozhodném období nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory.

<sup>1</sup>Ve sledovaném období hradila úplatu za činnost depozitáře INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

### 9. Údaj o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list:

Fond nevyplácí podíly na zisku, veškeré výnosy jsou reinvestovány.

### 10. Údaj 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:

- Úplata za činnost obhospodařovatele činila v rozhodném období částku 6 841 122,10 Kč
- Úplata za činnost administrátora činila v rozhodném období částku 370 433,70 Kč
- Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 532 400 Kč
- Úplata za činnost hlavního podpůrce v rozhodném období činila částku ve výši 0,- Kč, neboť tato činnost nebyla pro fond vykonávána.
- Úplata za činnost interního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 91 960 Kč
- Úplata za činnost statutárního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 50 820 Kč
- Úplata na účetní služby činily v rozhodném období částku ve výši 400 272 Kč
- Úplata na právní služby činily v rozhodném období částku ve výši 170 000 Kč

## B. Náležitosti výroční zprávy fondu kvalifikovaných investorů

### 11. Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu fondu v roce 2021:

S účinností od 31.03.2021 došlo k podstatné změně statutu fondu, která se vztahovala ke zpracování nových regulatorních požadavků a vytvoření nové třídy pro profesionální investory



## 12. Údaje o odměnách pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele za rok 2021:

Odměny pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele se vztahují ke všem činnostem obhospodařovatele vykonávaným ve vztahu ke všem obhospodařovaným fondům.

- Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 16 582 668 Kč
- Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 0 Kč
- Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2021 činil: 20 (z toho 3 vedoucí osoby).
- Odměny pouze za zhodnocení kapitálu nebyly vypláceny.
- Celková odměna vyplacená pracovníkům a vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu, činila: 4 560 000 Kč

## C. Ostatní náležitosti

### 13. Údaje o podstatných skutečnostech, které nastaly po rozhodném dni:

Dne 24.2.2022 došlo k vypuknutí války mezi Ruskem a Ukrajinou, kdy invazivní ruská vojska překročila na několika místech ukrajinské hranice. V této souvislosti následně došlo zejména ze strany Evropské unie, Velké Británie a USA k přijetí ekonomických sankcí, jakož i k doprovodným reakcím trhů, které mohou mít negativní dopad na hospodaření fondu. Obhospodařovatel fondu průběžně monitoruje související rizika a možné dopady vzniklé situace.

Mezi rizika, která byla obhospodařovatelem fondu zvážena a řešena, patří zejména zvýšení cen komodit, růst inflace, kurzová rizika a negativní dopady vzniklé situace na finanční trhy, protistrany fondu a nemovitostních společností v majetku fondu (např. Sberbank CZ, a.s., nájemci apod.).

Obhospodařovatel fondu zvažil potencionální dopady války na Ukrajině na činnost fondu a dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka fondu k 31.12.2021 zpracována za předpokladu, že fond bude nadále

schopen pokračovat ve své činnosti.

### 14. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti

V roce 2022 je očekáván nárůst fondového kapitálu Fondu a pokračování ve financování poskytnutého úvěru, případně rozšíření portfolia financovaných projektů. V návaznosti na množství finančních prostředků ve Fondu by v roce 2022 mohlo být zrealizováno financování nových projektů v souladu se statutem Fondu a novým Obchodním plánem, který přichází s možností investice do podhodnocených nemovitostí, popřípadě navýšení úvěrového rámce již poskytnutého úvěru.

### 15. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

### 16. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů postupuje Fond v souladu s platnou právní úpravou. Fond nevyvíjí žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí. Obhospodařovatel Fondu zaměstnával k 31. 12. 2021 29 zaměstnanců.

### 17. Údaje o pobočkách nebo jiných částech obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

### 18. Informace o cílech a metodách řízení rizik, včetně politiky pro zajištění všech hlavních typů plánovaných transakcí, u kterých se použijí zajišťovací deriváty

Fond nevyužívá žádné externí financování, které by vedlo k tržním, měnovým nebo úrokovým rizikům. Vzhledem k této skutečnosti fond nevyužíval žádné zajišťovací deriváty.

Fond poskytl v roce 2021 nový dlouhodobý úvěr obchodní společnosti REALACTIVA, a.s., která provádí výstavbu developerského projektu MOLO LIPNO RESORT. Aktuální situace je dle podmínek úvěrové smlouvy pečlivě monitorována, aby nedošlo k náhlému zhoršení solventnosti této společnosti. Poskytovaná půjčka je denominována v CZK, stejně jako fondový kapitál. Fond tedy není vystaven měnovému riziku. Úroková sazba úvěru je sjednána fixním způsobem, po celou dobu poskytnutí úvěru. Fond tedy není vystaven úrokovému riziku.

V budoucnu Fond plánuje investovat/poskytovat financování i dalším obchodním společnostem/projektům, takže s rostoucím fondovým kapitálem Fondu budou i diverzifikovány projekty, do kterých má Fond v úmyslu investovat.

Rizika, kterým je Fond vystaven, jsou řízena v souladu s vnitřními předpisy obhospodařovatele Fondu a právními předpisy.

Rizika, kterým je Fond vystaven, jsou řízena v souladu s vnitřními předpisy obhospodařovatele Fondu a právními předpisy.

### **19. Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti, kterým je fond vystaven:**

Riziko tržní (cenové) vyplývá z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých majetkových hodnot v majetku fondu. Vývoj směnných kurzů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně.

V listopadu roku 2020 fond zakoupil prostřednictvím společnosti Vila Klamovka, s.r.o. rezidenční nemovitost na Praze 5. Společnost nemá sjednán bankovní úvěr a není tak vystavena úvěrovému riziku.

Změny tržních cen, směnných kurzů a úrokových sazeb neovlivnily významným způsobem činnost a hospodaření fondu. Vlivem tržního rizika nebyla zaznamenána žádná ztráta ovlivňující činnost a výkonnost fondu. Majetek fondu se k 31. 12. 2021 skládal z poskytnutých půjček (94,69 %), podílech v nemovitostních společnostech (4,46 %) a z prostředků deponovaných na běžných, resp. termínovaných účtech (0,79 %). Fond ke stanovenému datu nepřijímal od investorů jinou měnu, než je měna CZK. Fond má zřízeny běžné a termínované účty u renomovaných bankovních ústavů operujících na českém trhu. Alokace prostředků mezi

těmito účty byla prováděna na základě nabízeného úroku a na základě dodržení limitů v souvislosti s legislativou.

Riziko úvěrové a protistrany může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči fondu (např. dlužníci z investičních nástrojů apod.) nedodrží svůj závazek.

V průběhu sledovaného období fond evidoval pouze jedinou poskytnutou půjčku (externí) za společností, provádějící developerskou činnost. V souladu s podmínkami úvěrové smlouvy je průběžně vyhodnocována solventnost tohoto dlužníka. V průběhu roku 2021 nedošlo k selhání protistrany v okamžiku vypořádání transakce ani v jiné situaci. Fond k 31. 12. 2021 vlastnil majetek v podobě finančních prostředků na běžných účtech a termínovaných vkladech u renomovaných bankovních ústavů operujících na českém trhu. Aktuálně, ani v období, ke kterému se zpráva vztahuje, nám není/hebylo známo, že by hrozilo riziko omezení dispozice s majetkem fondu na běžných účtech uvedených bankovních institucí.

### **20. Informace podle čl. 13 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365**

Fond v rozhodném období nevyužil SFT a swapy veškerých výnosů ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, a z tohoto důvodu tak nejsou součástí výroční zprávy fondu informace ve smyslu oddílu A přílohy nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, tj. obecné údaje, údaje o koncentraci, souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně – v členění podle těchto kategorií, údaje o opětovném použití kolaterálu, údaje o úschově kolaterálu obdrženého fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů, údaje o úschově kolaterálu poskytnutého fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů, jakož ani údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů

### **21. Obecné informace o pobídkách**

Obhospodařovatel a administrátor Fondu využívá k distribuci podílových listů investičního zprostředkovatele, jemuž vyplácí provize stanovené procentem z úplaty, kterou investiční společnost přijímá od Fondu za výkon činnosti obhospodařování a administrace Fondu, a dále procentem ze vstupních poplatků z jimi zprostředkovaných investic, přičemž investiční zprostředkovatel může svým zaměstnancům či osobám v obdobném právním vztahu poskytovat peněžité či nepeněžité plnění.



Obhospodařovatel a administrátor Fondu svým zaměstnancům či osobám v obdobném právním vztahu, zejména investičním zprostředkovatelům, s kterými spolupracuje, může poskytnout nepeněžitě plnění formou slevy ze vstupních poplatků z investic do Fondu.

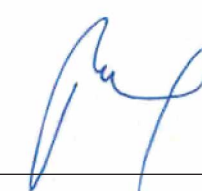
## 22. Opatření k zamezení střetů zájmů

K zamezení střetů zájmů přijal obhospodařovatel a administrátor Fondu politiku střetů zájmů, která je dostupná na [https://c.investika.cz/files/politika-stretu-zajmu\\_new.pdf](https://c.investika.cz/files/politika-stretu-zajmu_new.pdf).

V Praze dne 29. 4. 2022



v.r. **Petr Čížek**  
předseda představenstva,  
INVESTIKA, investiční společnost, a.s.



v.r. **Milan Růžička**  
místopředseda představenstva,  
INVESTIKA, investiční společnost, a.s.



# Roční účetní závěrka

**DYNAMIKA**  
FOND KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ, OPF



Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	DYNAMIKA otevřený podílový fond
	Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
	identifikační číslo:	751 61 044
	předmět podnikání:	kolektivní investování
	okamžik sestavení účetní závěrky:	29. 4. 2022
<b>ROZVAHA</b>		

Č. a	Aktiva tis Kč b	čís- lo řád- ku c	31. 12. 2021			31. 12. 2020
			Hrubá částka 1	Opravné položky 2	Čistá částka 3	Čistá částka 4
3	<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	5	<b>10 468</b>	<b>0</b>	<b>10 468</b>	<b>3 925</b>
	v tom : a) splatné na požádání	6	10 468	0	10 468	3 925
4	<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	8	<b>1 252 068</b>	<b>0</b>	<b>1 252 068</b>	<b>483 008</b>
	b) ostatní pohledávky	10	1 252 068	0	1 252 068	483 008
8	<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	18	<b>58 909</b>	<b>0</b>	<b>58 909</b>	<b>298</b>
11	<b>Ostatní aktiva</b>	28	<b>849</b>	<b>0</b>	<b>849</b>	<b>273</b>
	<b>Aktiva celkem</b>	31	<b>1 322 294</b>	<b>0</b>	<b>1 322 294</b>	<b>487 504</b>

Č. a	Pasiva tis Kč b	číslo řádku c	31. 12. 2021 6	31. 12. 2020 7
4	<b>Ostatní pasiva</b>	45	<b>2 984</b>	<b>1 865</b>
5	<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	46	<b>56</b>	<b>0</b>
6	<b>Rezervy</b>	47	<b>2 171</b>	<b>1 093</b>
	z toho: b) na daně	49	2 171	1 093
	<b>Cizí zdroje celkem</b>		<b>5 211</b>	<b>2 958</b>
12	<b>Kapitálové fondy</b>	63	<b>1 231 270</b>	<b>449 809</b>
13	<b>Oceňovací rozdíly</b>	64	<b>5 707</b>	<b>-54</b>
	z toho: a) z majetku a závazků	65	5 707	-54
14	<b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	68	<b>34 791</b>	<b>13 865</b>
15	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	69	<b>45 315</b>	<b>20 926</b>
	<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>1 317 083</b>	<b>484 546</b>
	<b>Pasiva celkem</b>	70	<b>1 322 294</b>	<b>487 504</b>

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	DYNAMIKA otevřený podílový fond
	Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
	identikační číslo:	751 61 044
	předmět podnikání:	kolektivní investování
	okamžik sestavení účetní závěrky:	29. 4. 2022
	<b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY</b>	

Č. a	tis Kč b	číslo řádku c	31. 12. 2021 1	31. 12. 2020 2
1	<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	1	<b>51 035</b>	<b>26 228</b>
4	<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	9	<b>5 000</b>	<b>0</b>
5	<b>Náklady na poplatky a provize</b>	10	<b>22</b>	<b>14</b>
9	<b>Správní náklady</b>	14	<b>8 498</b>	<b>4 347</b>
	b) ostatní správní náklady	18	8 498	4 347
19	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	28	<b>47 515</b>	<b>21 867</b>
23	<b>Daň z příjmů</b>	32	<b>2 200</b>	<b>941</b>
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	33	<b>45 315</b>	<b>20 926</b>



Ministerstvo financí České republiky  
Vyhláška 501/2002 Sb.  
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma:	DYNAMIKA otevřený podílový fond
Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
identikační číslo:	751 61 044
předmět podnikání:	kolektivní investování
okamžik sestavení účetní závěrky:	29. 4. 2022
kód banky :	

**Přehled o změnách vlastního kapitálu** za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 (v tis Kč)

	Zkladní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ažio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>449 809</b>	<b>- 54</b>	<b>34 791</b>	<b>484 546</b>
								0
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						5 761		5 761
Čistý zisk/ztráta za účetní období							45 315	45 315
Podíly na zisku								0
								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise podílových listů					998 418			998 418
z toho retail třída					125 507			0
z toho profi třída					872 911			0
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních podílových listů					-216 957			-216 957
z toho retail třída					-216 957			0
z toho profi třída								0
Ostatní změny								0
<b>Zůstatek 31. 12. 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>1 231 270</b>	<b>5 707</b>	<b>80 106</b>	<b>1 317 083</b>

## Podrozvaha

Název položky (v tis. Kč)	2021	2020
Hodnoty předané k obhospodařování	1 317 083	484 546
Přijaté zástavy a zajištění	640 601	430 876



## DYNAMIKA, otevřený podílový fond

Sídlo: U Zvonařky 291/3, Praha 2

IČO: 751 61 044

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2021

(v celých tis. Kč)

**Sestavení účetní závěrky: 29. 4. 2022**

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

DYNAMIKA, otevřený podílový fond („Fond“ nebo „Podílový fond“) byl založen jako otevřený podílový Fond společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. („Investiční společnost“). Investiční společnost shromažďuje na účet Fondu peněžní prostředky vydáváním podílových listů Fondu za účelem jejich použití pro investování. Typický investor, pro kterého je Podílový fond určen, je investor, který z hlediska vztahu k rizikům spojeným s investováním do Podílového fondu buď preferuje investice do aktiv uvedených ve Statutu, nebo takovými investicemi vyžaduje své celkové investiční port- folio tvořené i jinými typy aktiv.

### Údaje o vzniku Fondu

Rozhodnutí o povolení k vytvoření otevřeného podílového bylo vydáno dne 20. září 2018 Českou národní bankou podle ustanovení § 597 písm. b zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“).

### Podílové listy Fondu

Vydávání podílových listů Fondu podílníkům bylo zahájeno dne 20.9.2018. Hodnota podílových listů je stanovována měsíčně vždy k poslednímu kalendářnímu dni měsíce. Podílové listy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry.

Třída	Popis třídy	Kód třídy	ISIN
Neprofesionální Třída	CZK, Třída určena neprofesionálním investorům, kteří splňují podmínky pro	DYN	CZ0008475670
Třída	Popis třídy	Kód třídy	ISIN
Profesionální Třída	CZK, Třída určena profesionálním investorům	DYNTR	CZ0008476272

## Zaměření Fondu

Fond investuje v souladu s investiční politikou zejména do:

a) likvidních majetkových hodnot, které představují:

i. pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za ČNB nebo centrální bankou jiného státu než je Česká republika, bankou se sídlem v České republice, zahraniční bankou, která má pobočku umístěnou v České republice, a za dalšími osobami uvedenými v § 72 odst. 2 Zákona s dobou do splatnosti v délce nejvýše 1 rok;

ii. cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, jestliže:

- má jeho obhospodařovatel povolení orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá dohledu tohoto orgánu,

- podle statutu nebo srovnatelného dokumentu fondu, který tento cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír vydal, investuje tento fond nejvýše 10% hodnoty svého majetku do cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy,

- jsou tyto cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry odkupovány ve lhůtě kratší než 1 rok nebo je zajištěno, že se cena těchto cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm.

a) Nařízení vlády významně neodchyluje od jejich aktuální hodnoty,

iii. cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, a to za splnění následujících podmínek:

-obhospodařuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond obhospodařovatel oprávněný přesáhnout rozhodný limit, lze-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond nabízet v České republice a

-investuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu pouze do věcí, které lze nabýt do jmění Podílového fondu;

iv. státní pokladniční poukázky, poukázky ČNB a srovnatelné nástroje peněžního trhu;

v. dluhopisy a obdobné zahraniční cenné papíry, které jsou přijaty k obchodování na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení a mají zbytkovou dobu do dne splatnosti kratší nebo rovnu 3 rokům.

b) účastí v kapitálových obchodních společnostech.

Z majetku Fondu lez poskytnou zápůjčku i úvěr.

Investiční politika Fondu spočívá zejména v aktivním přístupu k obhospodařování majetku Fondu a v řízení tržního rizika portfolia Fondu. Dále také v dostatečné minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku ve Fondu a výběrem investičních nástrojů s příslušným kreditem. Investiční cíle a způsob investování, zásady hospodaření s majetkem a další principy činnosti Fondu se řídí statutem Fondu.

Depozitářem Fondu je **Česká spořitelna, a.s.** (dále též jako „Depozitář“).

### Východiska pro sestavení účetní závěrky

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

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002 (dále jen Vyhláška), 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.

Od 1. ledna 2021 Fond pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje po-

dle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standard“ nebo „IFRS“).

Dopad změny vyhlášky č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018 byl proveden k 1.1.2021, srovnatelné údaje k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny a tudíž nejsou porovnatelné

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

## 2. 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:

### Den uskutečnění účetního případu

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

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné 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 nadsmluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.



## Klasifikace finančních nástrojů a obchodní model

Od 1. ledna 2021 fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků.

Klasifikace finančních aktiv fondu je založena na principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena dle charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického *solely payments of principal and interest on the principal outstanding*, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely fondu mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (AC; z anglického *„amortized cost“*),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI; z anglického *„fair value through other comprehensive income“*);
- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (FVTPL; z anglického *fair value through profit or loss*);

### 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. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo

jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia 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 portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia 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 portfolia finančních 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 posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

### Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna na časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého ob-

chodního cíle. Obchodní model účetní jednotky nezávisí na záměrech vedení s jednotlivým nástrojem. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě a měla by být stanovena na vyšší úrovni agregace. Jedna účetní jednotka však může při řízení svých finančních nástrojů používat více než jeden obchodní model. Klasifikace proto nemusí být stanovena na úrovni vykazující účetní jednotky.

Obchodní model Fondu se vztahuje k tomu, jak účetní jednotka řídí svá finanční aktiva s cílem vytvářet peněžní toky. To znamená, že obchodní model Fondu určuje, zda peněžní toky vyplývají z inkasa smluvních peněžních toků, prodeje finančních aktiv nebo z obojího. Proto se toto posuzování neprovádí na základě scénářů, u nichž účetní jednotka rozumně neočekává, že nastanou, jako například tzv. „nejhorší scénář“ nebo „zátěžový scénář“.

Společnost není odměňována za výkon portfolia daného investičního fondu a nemá stanovenou výkonnostní složku úplaty, nicméně úplata za administraci a obhospodařování je vázána na velikost čisté hodnoty aktiv daného investičního fondu. Výkonnost portfolia neovlivňuje volbu obchodního modelu.

## **ZVOLENÝ OBCHODNÍ MODEL PRO JEDNOTLIVÉ TYPY FINANČNÍCH AKTIV A PASIV ÚČETNÍ JEDNOTKY**

### **Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do úplného výsledku hospodaření**

Do této skupiny finančních aktiv jsou zařazeny finanční aktiva, kde dochází k přecenění na reálnou hodnotu s dopadem přecenění do ostatních kapitálových fondů. Jedná se o klasifikaci finanční aktiv dle IFRS 9.4.1.2A. Mezi tyto aktiva patří podíly v dceřiných společnostech a cenné papíry (podílové listy, investiční akcie) jiných investičních fondů, v případě, že emitent těchto cenných papírů má je klasifikován jako kapitálový nástroj.

### **Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty**

Do této skupiny finančních aktiv jsou zařazeny finanční aktiva, kde dochází k přecenění na reálnou hodnotu s dopadem přecenění do výsledku hospodaření. Jedná se o klasifikaci finanční aktiv dle IFRS 9.4.1.5. Jsou to finanční aktiva, která nejsou určena k obchodování. Mezi tyto aktiva patří poskytnuté úvěry a zápůjčky, dlouhodobé pohledávky a termínované vklady u bank a cenné papíry (podílové listy, investiční akcie) jiných investičních fondů, v případě,

že emitent těchto cenných papírů nemá je klasifikován jako kapitálový nástroj.

### **Vlastní emitované cenné papíry (podílové listy, investiční akcie)**

Uvedené cenné papíry jsou finančním nástrojem dle IAS 32. Vydávané podílové listy zakládají právo podílníka na odkoupení podílového listu zpět podílovém fondem a nenesou právo na vyplacení podílu na zisku z hospodaření. Všechny podílové listy mají identické podmínky. Tyto podílové listy jsou kapitálovým nástrojem a jsou vykázány jako součást vlastního kapitálu.

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

### **Výnosové poplatky a provize**

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „ Výnosy z poplatků a provizí“.

Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

### **Metoda platná od 1. 1. 2021**

Akcie jsou při pořízení oceněny reálnou hodnotou a tou jsou také následně oceňovány v reálné hodnotě.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V případě veřejně obchodovaných majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD.



Je-li reálná hodnota daného finančního aktiva stanovena v cizí měně, přepočte se na české koruny směnným kurzem k datu stanovení reálné hodnoty. Kurzový rozdíl je součástí ocenění reálnou hodnotou a nevykazuje se samostatně.

Hierarchie stanovení reálné hodnoty (definovaná v IFRS 13), která kategorizuje vstupní veličiny použité oceňovací techniky zvolené pro určení reálné hodnoty, má tři úrovně:

Úroveň 1 – vstupy jsou kotované (neupravené) ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění,

Úroveň 2 – vstupy jsou údaje, u nichž se nejedná o kotované ceny obsažené v první úrovni, ale které jsou pro dané aktivum či závazek objektivně zjistitelné (pozorovatelné) na trhu, a to buď přímo, nebo nepřímo,

Úroveň 3 – jako vstupní údaje pro aktivum nebo závazek se používají údaje, které nejsou objektivně zjistitelné (pozorovatelné) na trhu.

#### **Metoda platná do 31. 12. 2020**

Majetek a dluhy Podílového fondu se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů Podílového fondu je prováděno v souladu s postupy stanovenými příslušnými právními předpisy.

Oceňování majetku a dluhů v Podílovém fondu je prováděno k poslednímu dni kalendářního měsíce, není-li ve Statutu uvedeno jinak.

#### **Pohledávky za bankami**

Za peněžní ekvivalenty se v rámci fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům

#### **Pohledávky za nebankovními subjekty**

##### **Metoda platná od 1. 1. 2021**

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společností ovládaným Fondem. Všechny poskytnuté půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven Administrátorem fondu.

##### **Metoda platná do 31. 12. 2020**

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou při posouzení úrokové míry a rizikové prémie.

#### **Majetkové účasti v nemovitostních společnostech**

##### **Metoda platná do 1. 1. 2021**

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou při pořízení oceněny reálnou hodnotou a tou jsou také následně oceňovány jako Finanční aktiva v reálné hodnotě vykazané do úplného výsledku hospodaření. Reálná hodnota používaná pro ocenění majetkových účastí se stanoví jako tržní cena vyhlášená výborem odborníků ke dni stanovení reálné hodnoty fondu, Dvakrát ročně jsou nemovitosti držené v nemovitostních společnostech oceňovány na základě posudku od licencovaného znalce.

##### **Metoda platná do 31. 12. 2020**

Nemovitosti v majetku Podílového fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti jsou oceňovány minimálně dvakrát ročně výborem odborníků, na základě posudku od licencovaného znalce, v souladu s účelem jejich provozování nebo jejich dalšího prodeje

## **Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem**

Pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitostí v majetku nemovitostních společností vychází výbor odborníků z pořizovací ceny nemovitosti nebo posledního posudku znalce. Způsoby metod pro stanovování předmětných hodnot, které použije výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména vyhlášek ČNB.

## **Oceňování účastí v nemovitostních společnostech**

Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je určena měsíčně na základě směrnice k výpočtu NAV.

## **Účtování o účastech v nemovitostních společnostech**

Při prvotním zachycení jsou účasti v nemovitostní společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně jsou účasti v nemovitostních společnostech vykázány v reálné hodnotě.

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě na zvláštním řádku rozvahy „Účasti s rozhodujícím vlivem“.

Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech nemovitostního fondu v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“ ve výši snížené o příslušný odložený daňový závazek.

V případě trvalého snížení hodnoty účastí v nemovitostních společnostech je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty nemovitostního fondu řádku „Zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi“.

## **Náklady související s pořízením nemovitostních společností**

Náklady přímo související s pořízením nemovitostních společností zahrnují zejména náklady na právní, daňovou a technickou due diligence, právní a daňové poradenství při strukturování akviziční transakce, bankovní poplatky související s akvizičním dluhovým financováním, náklady ocenění nemovitostí a audit finančních výkazů nemovitostních společností.

Výše a rozdělení nákladů souvisejících s pořízením nemovitostních společností je prováděno při počátečním zaúčtování nemovitostní společnosti v účetnictví Fondu v pořizovací hodnotě.

## **Použití odhadů**

Odhady a předpoklady, které jsou použity při oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem a dále při oceňování účastí Fondu v těchto nemovitostních společnostech, a jsou založeny na informacích dostupných k datu ocenění. Mezi odhadované parametry vstupující do ocenění patří odhady budoucích peněžních toků plynoucích z nemovitostí, tj. zejména odhad udržitelného výnosu z nájemného a souvisejících nákladů, odhad rizika ztráty z nájemného či odhad tržní požadované míry výnosnosti, tj. diskontního faktoru vstupujícího do výnosové metody oceňování.

V důsledku zvýšené volatility může být Fond vystaven vyššímu riziku, zejména ve vztahu k nejistotě spojené s možným snížením hodnoty aktiv a budoucímu vývoji na trhu. Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky

## **Přepočet cizí měny**

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlášený ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva peněžité hodnoty v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni. Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů.

## **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, které je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období.



O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změny ocenění dlouhodobého majetku.

#### Tvorba rezerv

K okamžiku účetní závěrky nebyl proveden výpočet daně z příjmu právnických osob, proto byla vytvořena rezerva v předpokládané výši daně.

#### Spřízněné strany

Spřízněné strany fondu jsou v souladu s mezinárodními účetními standardy IAS 24 (Zveřejnění spřízněných stran) definovány následovně:

- strana ovládá účetní jednotku;
- strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad tou to účetní jednotkou;
- strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

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

Hlavní změnou účetních metod používaných Fondem v období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 je změna vykazování a oceňování finančních nástrojů.

#### Prvotní aplikace IFRS 9

Od 1. ledna 2021 Fond pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrce účetky závěrky postupuje, v souladu s Vyhláškou, podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standard“ nebo „IFRS“).

Fond využil možnosti přechodných ustanovení IFRS 9 neměnit srovnávací údaje, t.j. zůstatky k 31. prosinci 2020, ale spočítat účetní hodnoty podle nových pravidel platných od 1. ledna 2021 s tím, že případně rozdíly by byly zaúčtované proti nerozdělenému zisku z předchozích období. V této souvislosti je nutné upozornit, že některé zůstatky a přílohové tabulky související s finančními nástroji k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny, a tudíž nejsou vždy porovnatelné

1. ledna 2021 v tis. Kč	Původní klasifikace podle Vyhlášky účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace podle IFRS 9	Původní účetní hodnota podle Vyhlášky účinné do 31. 12. 2020	Nová účetní hodnota podle IFRS 9
<b>Finanční aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	FVTPL	FVTPL	3 925	3 925
Pohledávky za nebankovními subjekty	FVTPL	FVTPL	483 008	483 008
Účasti s rozhodujícím vlivem	FVOCI	FVOCI	298	298
<b>Finanční aktiva celkem</b>			<b>487 231</b>	<b>487 231</b>

### 3. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	běžné období	minulé období
výnosy z úroků	51 035	26 228
z vkladů	24	17
z úvěrů	51 011	26 211
ostatní	0	0
Náklady na úroky	0	0
čistý úrokový výnos	51 035	26 228

### 4. NÁKLADY A VÝNOSY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	běžné období	minulé období
ostatní poplatky	22	14
Celkem	22	14
tis. Kč	běžné období	minulé období
výnosy z poplatků a provizí	5000	0

Výnosy z poplatků evidují jednorázový poplatek za sjednání poskytnuté půjčky.

## 5. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	běžné období	minulé období
Ostatní správní náklady	716	0
Právní poradenství	170	0
Účetní a daňové poradenství	400	0
Úplata za obhospodařování	6 841	4 173
Úplata za administraci	371	174
Celkem	8 498	4 347

Poplatek Investiční společnosti za obhospodařování, resp. administraci ne-profesionální třídy Fondu je stanoven ve výši 1,2% z fondového kapitálu p.a., respektive 0,05% p.a. Poplatek Investiční společnosti za obhospodařování profesionální třídy Fondu je stanoven ve výši 0,06% z fondového kapitálu, respektive 0,05% p.a. za administraci.

Fond neneviduje žádné zaměstnance.

## 6. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zůstatky na běžných účtech	10 468	3 925
Celkem	10 468	3 925

## 7. Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry.

tis. Kč	Úroková sazba p.a.	Částka
REALACTIVA, a.s.	7,5 %	1 252 068
Celkem		1 252 068

Úvěr REALACTIVA, a.s. je zajištěn zástavou podílu ve společnosti Molo Lipno Hotel s.r.o., pozemky ve společnosti MOLO Lipno Hotel s.r.o., podílu společnosti Anglické nábřeží Development s.r.o., podílu ve společno-

sti Chateau Mostov s.r.o. a pozemky ve společnosti Chateau Mostov s.r.o..

Splatnost poskytnuté půjčky je 31.12.2025.

Splatnost	tis. Kč
Do 1roku	0
1-5 let	0
Nad 5let	1 252 068
Celkem	1 252 068

## 8. Účasti s rozhodujícím vlivem

Finanční investice	podíl	Reálná hodnota	Požizovací cena
Vila Klamovka, s.r.o.	100%	58 909	52 902

Společnost	IČO	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Tržní ocenění 2021 podílu	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitostí	Změna tržního ocenění podílu
Vila Klamovka s.r.o.	09706950	2.12.2020	100%	58 909	100	51 310	57 000	58 611

V prosinci roku 2020 fond zakoupil prostřednictvím společnosti Vila Klamovka, s.r.o. rezidenční nemovitost na Praze 5, jejíž finalizace proběhla ve sledovaném období

## 9. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Ostatní pohledávky	15	0
Zaplacené zálohy na DPPO	834	273
Celkem	849	273



## 10. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Ostatní závazky	1 653	615
Odložený daňový závazek	300	0
Závazky z vkladů podílníků	1 031	1 250
Celkem	2 984	1 865

Závazky z vkladů podílníků evidují uzavřené smlouvy na nákup podílových listů, které k datu účetní závěrky nebyly zobchodovány.

## 11. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Rezerva na daň z příjmu	2 171	1 093
Celkem	2 171	1 093

K 31. prosinci 2021 byla rozpuštěna rezerva na daň z příjmů 1 093 tis. Kč a vytvořena ve výši 2 171 tis. Kč, která je odhadem předpokládané daňové povinnosti Fondu za rok 2021 (k 31. prosinci 2020: 1 093 tis. Kč)

## 12. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Čisté investice do účastí	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	-54	0
Snížení	0	54
Zvýšení	6 061	0
Vliv odložené daně	-300	0
Zůstatek k 31.12.2021	5 707	-54

Oceňovací rozdíly evidují přecenění na reálnou hodnotu obchodní podílu Vila Klamovka, s.r.o., kterou fond drží za účelem dlouhodobé investice

## 13. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Přehled změn kapitálového fondu k 31. 12. 2021

	Počet podílových listů	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
zůstatek k 31. 12. 2020	429 323 231	449 809	0
- Neprofesionální třída	429 323 231	449 809	0
- Profesionální třída	0	0	0
podílové listy vydané	584 202 913	998 418	0
- Neprofesionální třída	108 037 834	125 507	0
- Profesionální třída	746 165 079	872 911	0
podílové listy odkoupené	190 716 472	216 957	0
- Neprofesionální třída	190 716 472	216 957	0
- Profesionální třída	0	0	0
zůstatek k 31. 12. 2021	1 092 809 672	1 231 270	0
- Neprofesionální třída	346 644 593	358 359	0
- Profesionální třída	746 165 079	872 911	0

Aktuální hodnota podílové listu je definována jako čistá hodnota aktiv (vlastního kapitálu) fondu připadající na podílový list, a to pro příslušný kalendářní měsíc podle stavu k poslednímu dni předcházejícího kalendářního měsíce. Podílové listy jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě fondového kapitálu fondu, která k 31.12.2021 činí 1,2014 u neprofesionální třídy a 1,2070 u profesionální třídy.

Přehled změn kapitálového fondu k 31. 12. 2020

	Počet podílových listů	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
zůstatek k 31. 12. 2019	270 247 565	273 859	0
podílové listy vydané	173 315 609	191 950	0
podílové listy odkoupené	14 239 943	16 000	0
zůstatek k 31. 12. 2020	429 323 231	449 809	0

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

	Zisk/ztráta	Nerozdělený zisk nebo ztráta z předchozích období
Zůstatek k 31. 12. 2020 před rozdělením výsledku roku 2019		13 865
Zisk/ztráta roku 2020	20 926	
Návrh rozdělení zisku roku 2020		
Převod do nerozděleného zisku minulých let		20 926
Celkem		34 791

### Rozdělení zisku

Zisk za rok 2020 ve výši 20 926 tis. Kč byl převeden do Nerozdělených zisků.

Podfond je dle statutu růstový fond

## 15. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek fondu k 31. prosinci 2021 v celkové výši 1 317 083 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 ve výši 484 546 tis. Kč) obhospodařuje společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s. jako obhospodařovatel Fondu. Výše nákladů za obhospodařování fondu je uvedena v části správních nákladů.

## 16. PŘIJATÉ ZÁRUKY

Fond eviduje k 31.12.2021 úvěr poskytnuty společnosti REALACTIVA, a. s. v celkové výši 1 252 068 tis.Kč vč. příslušenství, který je zajištěn do celkové výše poskytnutého úvěru Smlouvou o zřízení zástavního práva k 100% obchodnímu podílu společnosti Anglické nábřeží Development s.r.o. a MOLO Lipno Hotel s.r.o. a dále Smlouvou o zřízení zástavního práva k pozemkům p.č. 78/13 o výměře 1409 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, p.č. 78/23 o výměře 3298 m<sup>2</sup>, druh pozemku lesní plocha, p.č. 78/26 o výměře 701 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha.

## 17. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněnou osobu lze považovat Investiční společnost. Společnost RE-ALACTIVA, a.s. (viz bod 2, písm. e) přílohy) je s Investiční společností mimo jiné propojena přes Milana Růžičku, který je členem představenstva v obou společnostech.

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2021	31. 12. 2020	31. 12. 2018
Úplata za obhospodařování a administraci – Investiční společnost	892	453	34
<b>Celkem</b>	<b>892</b>	<b>453</b>	<b>34</b>

V období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 si Investiční společnost, jako obhospodařovatel Fondu, účtovala za obhospodařování Fondu 6 841 tis. Kč., v roce 2020 4 173 tis. Kč

V období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 si Investiční společnost, jako administrátor Fondu, účtovala za administraci Fondu 370 tis. Kč, v roce 2019 174 tis. Kč. Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Fondu.

## 18. FINANČNÍ NÁSTROJE A REÁLNÁ HODNOTA

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako ob-



jektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora .

#### Fond rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			Celkem	Úroveň reálné hodnoty
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty		
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje			
Aktiva						
Pohledávky za bankami	10 468	0	0	0	10 468	Úroveň 2
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 252 068	1 252 068	Úroveň 3
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	58 909	0	58 909	Úroveň 3
Celkem finanční aktiva	10 468	0	58 909	1 252 068	1 321 445	
Pasiva						
Celkem finanční pasiva	0	0	0	0	0	

## 19. VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím funkce řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika rozříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Rizikový profil Fondu vycházející z poměru rizika a výnosů je vyjádřen především souhrnným rizikovým ukazatelem (tzv. SRI). Fond byl zařazen do rizikové skupiny 5. Tento údaj označuje jak potenciální výnos investice, tak související rizikovost Fondu. Vyšší hodnoty tohoto ukazatele zpravidla znamenají vyšší výnos z investic. Z pohledu rizikovosti fondu jsou vyšší hodnoty ukazatele spojeny s větší nepředvídatelností a rizikem možné ztráty.

#### a) Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií rizik největší význam tržní rizika. Fond se vystavuje vlivu tržního rizika v důsledku své činnosti a investiční strategie v souladu se svým Statutem. Tržní riziko je spojené s nepříznivým pohybem ceny nebo hodnoty majetku Fondu včetně hodnoty zajišťovacích operací a aktiv obecně (především kurzů cenných papírů, měn nebo úrokových sazeb). Tento nepříznivý vývoj může souviset s makroekonomickou situací, ekonomickou situací jednotlivých emitentů nebo i s událostmi, které vývoj na trzích ovlivňují nepřímo, jako např. politická situace.

Obhospodařovatel sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku fondu, a to zejména na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk a zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů.

Jedním z nejvýznamnějších rizik, jímž je fond vystaven, je riziko neplnění zákonných a statutárních limitů fondů. Tyto limity jsou též nástrojem omezení rizik, jímž je fond vystaven. Společnost pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, nařízením vlády

č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, měnové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity

#### b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vyřadovací riziko.

Obhospodařovatel řídí úvěrové riziko fondu zejména omezením expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce a výběrem deponitáře, apod. Kontrolu dodržování limitů provádí oddělení Risk Managementu.

#### Členění aktiv podle zeměpisných segmentů k 31.12.2021

Aktiva	Tuzemsko	Evropská Unie	Území mimo EU	
Pohledávky za bankami	10 468	0	0	10 468
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 252 068	0	0	1 252 068
Účasti s rozhodujícím vlivem	58 909	0	0	58 909
Celkem finanční aktiva	1 321 445	0	0	1 321 445

#### c) Měnové riziko

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem k vývoji kursů, které mají vliv na hodnotu aktiv.

Obhospodařovatel řídí tržní rizika Fondu, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondů v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů,
- soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

Měnové riziko je podskupina tržního rizika, kdy hodnota finančních aktiv a závazků je denominována v cizí měně a může být ovlivněna změnami ve směnných kurzech.

#### Expozice Fondu vůči měnovému riziku

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	10 468	0	10 468
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 252 068	0	1 252 068
Účasti s rozhodujícím vlivem	58 909	0	58 909
Ostatní aktiva	849	0	849
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 322 294</b>	<b>0</b>	<b>1 322 294</b>
Ostatní pasiva	3 041	0	3 041
Rezervy	2 171	0	2 171
Vlastní kapitál	1 317 082	0	1 317 082
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 322 294</b>	<b>0</b>	<b>1 322 294</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

#### d) Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Fond úrokovému riziku peněžních toků.

Fond je vystaven riziku změny hodnot finančních nástrojů v důsledku změn tržních úrokových sazeb. V případě neočekávaných pohybů sazeb se mohou vytvářet zisky nebo ztráty.

## Expozice Fondu vůči úrokovému riziku

	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	10 468	0	0	0	0	10 468
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 252 068	0	1 252 068
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	58 909	58 909
Ostatní aktiva	0	0	0	0	849	849
<b>Aktiva celkem</b>	<b>10 468</b>			<b>1 252 068</b>	<b>59 758</b>	<b>1 322 294</b>
Ostatní pasiva	0	0	0	0	3 041	3 041
Rezervy	0	0	0	0	2 171	2 171
Vlastní kapitál	0	0	0	0	1 317 082	1 317 082
<b>Pasiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 322 294</b>	<b>1 322 294</b>
<b>Rozdíl</b>	<b>10 468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 252 068</b>	<b>-1 262 536</b>	

Podílový fond může přijímat a poskytovat úvěry a zápůjčky, přičemž úroková sazba utěchto úvěrů a zápůjček může být stanovena i pohyblivou úrokovou sazbou. Podílový fond tak může být vystaven úrokovému riziku. S poklesem úrokových sazeb tak hrozí, že úrokové výnosy z poskytnutého úvěru či zápůjčky budou nižší, než bylo původně očekáváno, a naopak úrokové náklady spojené s přijatými úvěry a zápůjčkami budou vyšší, než bylo původně kalkulováno

### e) Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity je relevantní zejména u tříd aktiv, kde jejich zpeněžení je obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu (nízké poptávce a nabídky) a jednak z důvodu z povahy aktiva danému delšímu či technicky náročnějšímu způsobu zpeněžení (typicky nemovitosti). V krajním případě může dojít k situaci, že Podílový fond nebude schopen vyhovět žádostem o zpětný odkup podílových listů, nebo může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů.

Vedení dospělo k závěru, že Fond v dohledné budoucnosti bude schopen provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování, a je tedy přesvědčeno, že je

na místě sestavit účetní závěrku Fondu za předpokladu trvání účetní jednotky.

## Expozice Fondu vůči riziku nedostatečné likvidity

	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	10 468	0	0	0	0	10 468
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 252 068	0	1 252 068
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	58 909	58 909
Ostatní aktiva	0	0	0	0	849	849
<b>Aktiva celkem</b>	<b>10 468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 252 068</b>	<b>59 758</b>	<b>1 322 294</b>
Ostatní pasiva	0	0	0	0	3 041	3 041
Rezervy	0	2 171	0	0	0	2 171
Vlastní kapitál	0	0	0	0	1 317 082	1 317 082
<b>Pasiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>2 171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 320 123</b>	<b>1 322 294</b>
<b>Rozdíl</b>	<b>10 468</b>	<b>-2 171</b>	<b>0</b>	<b>1 252 068</b>	<b>-1 260 365</b>	

### f) Riziko s právním řádem a jeho možnou změnou

Podílový fond musí splňovat požadavky stanovené právním řádem České republiky a daňových zákonů platných v zemích, ve kterých vyvíjí aktivitu. Rizika právního řádu zahrnují rovněž rizika spojená s vymahatelností práva, nestranností soudních a správních orgánů apod. Pokud dojde ke změně stávající platné právní úpravy, mohou se požadavky, které Podílový fond jiné subjekty, s nimiž vstupuje do smluvních vztahů, odlišovat od dosavadních požadavků. Ke změnám může dojít například v právní úpravě kolektivního investování, účetnictví a oceňování majetku Fondu. Tyto změny mohou mít vliv například na vznik daňové povinnosti. Ve svém důsledku pak tyto změny mohou mít vliv na výši majetku Podílového fondu.

### g) Riziko nedostatečné diverzifikace

Podílový fond může investovat i jen do jediného přípustného aktiva (s výjimkou držení likvidních věcí, a to alespoň v minimální výši dle Statutu), tedy být tzv. single-asset fondem. V důsledku této skutečnosti nemusí dojít k jakékoliv diverzifika



ci investic Podílového fondu. V takovém případě bude hodnota majetku Podílového fondu a jeho výkonnost, i s ohledem na ostatní popsaná rizika, volatilní, když bude korelovat s hodnotou a výkonností jediného podkladového aktiva, do kterého bude Podílový fond v takovém případě investovat.

**h)** Riziko možností pozastavit vydávání a odkupování Podílových listů až na 3 měsíce Investiční společnost je oprávněna rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů na dobu až 1 roku, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků. Toto rozhodnutí Investiční společnosti je neprodleně uveřejněno na internetových stránkách Investiční společnosti. ČNB je oprávněna toto rozhodnutí ze zákonných důvodů zrušit, v takovém případě Investiční společnost toto rozhodnutí ČNB uveřejní rovněž na svých internetových stránkách. V důsledku pozastavení odkupování Podílových listů hrozí riziko, že podílníkovi nebude Podílový list odkoupen v předpokládaném časovém horizontu, zároveň hrozí riziko ztráty na majetku Podílového fondu, pokud bude nutné zpeněžit aktiva Podílového fondu v časové tísní

**i)** Riziko nestálé hodnoty podílových listů

V důsledku skladby majetku Podílového fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota podílových listů Podílového fondu nestálá. Jednotlivá aktiva pořizovaná do majetku Podílového fondu podléhají vždy určitým rizikům. Výše uvedené faktory mohou mít vliv na nestálost aktuální hodnoty podílových listů Podílového fondu

**j)** Riziko používání technik k obhospodařování a jejich vlivu na výkonnost fondu Podílový fond používá techniky k obhospodařování zejména finanční deriváty popsané v tomto Statutu. Rizika spojená s těmito deriváty budou posuzována komplexně, tj. bude posuzováno jak riziko vlastního nástroje, tak riziko protistran a podkladového aktiva nebo nástroje. Rizika plynoucí z použití těchto derivátů jsou omezena především výběrem protistran obchodu a maximálním limitem expozice. Selhání protistrany obchodu může mít negativní dopad na hodnotu Podílového listu. Vzhledem k tomu, že uvedené deriváty budou používány zejména k zajištění rizik a efektivnímu obhospodařování majetku Podílového fondu, spočívá největší riziko s nimi spojené v tom, že vývoj úrokových sazeb,

kurzů měny apod. bude mít opačný než očekávaný vývoj.

**k)** Úvěrové riziko

Některá aktiva v majetku Podílového fondu s sebou nesou tzv. úvěrové riziko, že emitent nebo protistrana nesplní svůj závazek. Jako konkrétní příklad je možno uvést nesplacení dluhopisu. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů příslušných aktiv.

**l)** Riziko spojené s investicemi do pohledávek a zápůjček a úvěrů

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek, vždy však v rámci posuzování v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší. Investice do pohledávek a zápůjček a úvěrů je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

**m)** Riziko vypořádání

Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména obchodováním na regulovaných trzích s vypořádacími systémy (clearing counterparties), výběrem kredibilních protistran, vypořádáním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů.

**n)** Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě vlivem vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podílového fondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku Depozitářem a ostatní custody služby).

**o)** Riziko koncentrace

Riziko koncentrace znamená riziko ztráty vyplývající z koncentrace obchodů s majetkem Podílového fondu vůči osobě, skupině hospodářsky spojených osob,

státu, zeměpisné oblasti nebo hospodářskému odvětví.

**p)** Riziko spojené s investicemi do účastí v kapitálových obchodních společnostech Kapitálové obchodní společnosti, na kterých může mít Podílový fond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny účasti v kapitálové obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (například v důsledku úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v kapitálové obchodní společnosti.

**r)** Riziko právních vad

Hodnota majetku Podílového fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Podílového fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva, či v důsledku sporu o existenci takového aktiva (pohledávky) či o jeho vlastnictví.

**s)** Riziko zrušení Podílového fondu

Ze zákonem stanovených důvodů může být Podílový fond zrušen z důvodu přeměny Podílového fondu, rozhodnutí ČNB (např. fondový kapitál nedosáhne hranice 1 250 000 EUR do dvanácti měsíců od jeho vzniku), nebo, nebo z důvodu žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu. Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o odnětí povolení k vytvoření Fondu, o splynutí nebo sloučení Fondu a o zrušení Investiční společnost. Během sledovaného období nebylo vydáno rozhodnutí o úpadku Investiční společnosti, nebyl zamítnut insolvenční návrh proto, že by majetek Investiční společnosti nepostačoval k úhradě nákladů insolvenčního řízení, a ČNB nerozhodla o převodu obhospodařování Fondu na jinou investiční společnost.

## VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 24. 2. 2022 došlo k vypuknutí války mezi Ruskem a Ukrajinou, kdy invazivní ruská vojska překročila na několika místech ukrajinské hranice. V této souvislosti následně došlo zejména ze strany Evropské unie, Velké Británie a USA k přijetí ekonomických sankcí, jakož i k doprovodným reakcím trhů, které mohou mít negativní dopad na hospodaření fondu. Obhospodařovatel fondu průběžně monitoruje související rizika a možné dopady vzniklé situace.

Mezi rizika, která byla obhospodařovatelem fondu zvážena a řešena, patří zejména zvýšení cen komodit, růst inflace, kurzová rizika a negativní dopady vzniklé situace na finanční trhy, protistrany fondu a nemovitostních společností v majetku fondu (např. Sberbank CZ, a.s., nájemci apod.).

Obhospodařovatel fondu zvážil potencionální dopady války na Ukrajině na činnost fondu a dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka fondu k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. 4. 2022

Podpis účetní jednotky:



DYNAMIKA, otevřený podílový fond