



Výroční zpráva podfondu

CZECH CAPITAL RE SUBFUND
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Obsah

| | |
|--|----|
| Použité zkratky | 4 |
| 1. Základní údaje o Podfondu | 6 |
| a) Údaje o cenných papírech Podfondu | 6 |
| 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období | 8 |
| a) Přehled investiční činnosti | 8 |
| b) Finanční přehled | 8 |
| c) Přehled portfolia Podfondu | 9 |
| d) Přehled výsledků Podfondu | 10 |
| e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu | 11 |
| f) Zdroje kapitálu Podfondu | 11 |
| g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) | 12 |
| h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné | 14 |
| 3. Textová část Výroční zprávy | 17 |
| a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) | 17 |
| b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) | 17 |
| c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) | 19 |
| d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) | 19 |
| e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) | 19 |
| f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) | 19 |
| g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) | 19 |
| h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) | 19 |
| i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) | 20 |
| j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) | 20 |
| k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP) | 20 |
| l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) | 20 |
| m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních | |

| | |
|--|----|
| za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP) | 21 |
| n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) | 21 |
| o) 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 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) | 21 |
| p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) | 22 |
| q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) | 22 |
| r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) | 22 |
| 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu | 24 |
| 5. Přílohy | 25 |
| Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu | |
| Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem | |
| Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) | |

Použité zkratky

| | |
|-----------------|--|
| AIFMR | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů |
| AVANT IS | AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 |
| PROTON IS | Proton investiční společnost, a.s., IČO: 070 07 841, se sídlem Pařížská 1075/5, Staré Město, 110 00 Praha 1 |
| ČNB | Česká národní banka |
| Fond | Czech Capital Fund SICAV, a.s., IČO: 052 12 634, se sídlem Pařížská 1075/5, Staré Město, 110 00 Praha 1 |
| IAS/IFRS | Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie |
| Fondový kapitál | Hodnota majetku v podfondu snížená o hodnotu dluhů v podfondu ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondu představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondu vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF. |
| ISIN | Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů |
| LEI | Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei) |
| Ostatní jmění | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF |
| OZ | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů |
| Podfond | Podfond vytvořený Fondem s názvem „CZECH CAPITAL RE SUBFUND“, NID: 75161940 |
| VoBÚP | Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| Výroční zpráva | Tato výroční zpráva |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 |
| ZISIF | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZoA | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů |

| | |
|-----|--|
| ZOK | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZoÚ | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů |

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho podfond. Za Podfond je sestavena Výroční zpráva.

1. Základní údaje o Podfondu

| | |
|----------------------------------|---|
| Název Podfondu | CZECH CAPITAL RE SUBFUND |
| Sídlo | Pařížská 1075/5, Staré Město, 110 00 Praha 1 |
| NID | 751 61 940 |
| Vznik Podfondu: | 1. 8. 2020 |
| Doba trvání Podfondu | doba neurčitá |
| Typ Fondu a jeho právní forma | Podfond fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem |
| Právní režim | Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice |
| Země sídla Fondu | Česká republika |
| Telefonní číslo a webové stránky | +420 267 997 795, avantfunds.cz |
| Obhospodařovatel | Proton IS |
| Administrátor | AVANT IS |
| Poznámka | Obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel nevykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF. |
| LEI Podfondu | 315700YB6W16CKFLGI98 |

a) Údaje o cenných papírech Podfondu

Prioritní investiční akcie („PIA CZK“)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Podoba | zaknihovaný cenný papír |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Obchodovatelnost | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost | převoditelnost je omezena |
| ISIN | CZ0008044088 |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 83 910 625 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |
| Odkoupené | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |

Prioritní investiční akcie EUR („PIA EUR“)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Podoba | zaknihovaný cenný papír |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Obchodovatelnost | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost | převoditelnost je omezena |
| ISIN | CZ0008044096 |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 252 347 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 7 024 ks v objemu 8 tis. EUR |
| Odkoupené | 0 ks v objemu 0 tis. EUR |

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

| | |
|---|--|
| Podoba | zaknihovaný cenný |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Přijetí k obchodování na regulovaném trhu | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost | převoditelnost je omezena |
| ISIN | CZ0008045473 |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 6 866 285 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 89 223 ks v objemu 2 000 tis. Kč |
| Odkoupené | 135 009 ks v objemu 3 000 tis. Kč |

*Ke konci Účetního období došlo k odkupu investičních akcií VIA v objemu 1 500 tis. Kč a k úpisu investičních akcií VIA v objemu 1 000 tis. Kč, které nebyly ke dni účetní závěrky emitovány.

Prémiové investiční akcie zaknihované („PRIA“)

| | |
|---|--|
| Podoba | zaknihovaný cenný |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Přijetí k obchodování na regulovaném trhu | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost | převoditelnost je omezena |
| ISIN | CZ0008043437 |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 91 952 465 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 17 077 283 ks v objemu 34 600 tis. Kč |
| Odkoupené | 5 678 603 ks v objemu 11 861 tis. Kč |

*Ke konci Účetního období došlo k odkupu investičních akcií PRIA v objemu 1 000 tis. Kč a k úpisu investičních akcií PRIA v objemu 2 000 tis. Kč, které nebyly ke dni účetní závěrky emitovány.

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondech.

Přehled investiční činnosti Podfondu

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Podfondu. Investičním cílem Podfondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, družstvech, cenných papírů, pohledávek, poskytování úvěrů a zápůjček a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, pohledávek, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

V průběhu Účetního období Podfond prodal společnost Truhlářská 9 s.r.o., získanou likviditu použil na rozvoj současných projektů Podfondu. Zároveň Podfond pořídil do svého portfolia novou společnost KHYPO INVEST s.r.o. Tato společnost vlastní výrobní areál v Šumperku, který je pronajímán textilní společnosti SUMTEX EUROPE s.r.o.

Hlavními zdroji příjmů Podfondu v Účetním období tak byly příjmy z prodeje společnosti Truhlářská 9 s.r.o., úpisu nových akcií, případně splacení úroků nebo jistiny.

Podfond neplánuje výplatu podílu na zisku.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Podfond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Podfondu, a to ani nepřímo.

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|----------------------|---------------------------------------|
| Dlouhodobá aktiva | 480 705 |
| Krátkodobá aktiva | 407 |
| Aktiva celkem | 481 112 |

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|----------------------|---------------------------------------|
| Čistá aktiva | 460 758 |
| Dlouhodobé závazky | 0 |
| Krátkodobé závazky | 20 354 |
| Pasiva celkem | 481 112 |

c) Přehled portfolia Podfondu

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Podfondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | % podíl | změna v % |
|-----------------------------|---|---------------------------------------|---------|-----------|
| Celková aktiva Podfondu | 445 735 | 481 112 | 100 | 7,93 % |
| Peněžní prostředky | 8 136 | 320 | 0,06 | - 96,06 % |
| Ostatní podíly | 238 612 | 139 758 | 29,05 | - 41,42 % |
| Nemovitosti | 1 948 | 1 945 | 0,40 | -0,15 % |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | 196 971 | 339 002 | 70,46 | 72,10 % |
| Ostatní majetek | 68 | 87 | 0,03 | 27,94 % |

Komentář k přehledu portfolia

Významná aktiva Podfondu jsou uvedena v příloze č. 3 Výroční zprávy.

d) Přehled výsledků Podfondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | % podíl | změna v % |
|--|---|---------------------------------------|---------|-----------|
| Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.) | 15 058 | 20 596 | 94,53 | 36,77 % |
| Výnosy z přecenění majetku | 36 382 | 685 | 3,14 | - 98,11 % |
| Ostatní výnosy | 97 | 506 | 2,33 | 422,68 % |
| Výnosy celkem | 51 537 | 21 788 | 100 | -57,72 % |
| Správní náklady | 5 018 | 6 423 | 55,11 | 27,99 % |
| Ostatní náklady | 1 133 | 5 231 | 44,89 | 361,69 % |
| Náklady celkem | 6 151 | 11 654 | 100 | 89,46 % |
| Čistá změna hodnoty portfolia | 45 386 | 10 135 | - | - 77,67 % |

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou tržby z pronájmu nemovitostí a také výnosy z prodeje nemovitostního majetku. Dále se na výnosech Podfondu podílely i nerealizované výnosy z přecenění majetku Podfondu.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Podfondu.

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu

Hlavní finanční ukazatelé

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | Změna v % |
|--|---|---------------------------------------|-----------|
| NAV | 428 053 tis. Kč | 460 758 tis. Kč | 7,64 % |
| Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv | 102 % | 104 % | 2 % |
| Pákový efekt – metoda standardní závazková | 104 % | 104 % | 0 % |
| Nové investice (úpis) | 34 824 | 36 798 | 5,67 % |
| Ukončené investice (odkupy) | 14 229 | 15 261 | 7,25 % |
| Čistý zisk | 45 386 tis. Kč | 10 135 tis. Kč | -77,67 % |
| Čistá změna hodnoty NAV | 45 386 tis. Kč | -35 251 tis. Kč | - |
| Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA) | 22,4157 Kč | 22,4157 Kč | - |
| Hodnota prioritní investiční akcie (PIA) | 1,1648 Kč | 1,2364 Kč | 6,15 % |
| Hodnota prioritní investiční akcie EUR (PIA) | 1,1735 EUR | 1,2339 EUR | 5,15 % |
| Hodnota prémiové investiční akcie (PRIA) | 2,0854 Kč | 2,1251 Kč | 1,90 % |

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Podfondu – celková hodnota Fondového kapitálu Podfondu, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. NAV Podfondu je z 33,4 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, ze 42,4 % investorům investujícím do prémiových investičních akcií, z 1,7 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií EUR a z 22,5 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií CZK. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

f) Zdroje kapitálu Podfondu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

| Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Čistá aktiva | 460 758 |
| Cizí zdroje | 0 |

| Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Cizí zdroje | 20 354 |

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Podfondu jsou tvořeny zejména závazky, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Podfond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv. Zdroje financování jsou především z emise akcií.

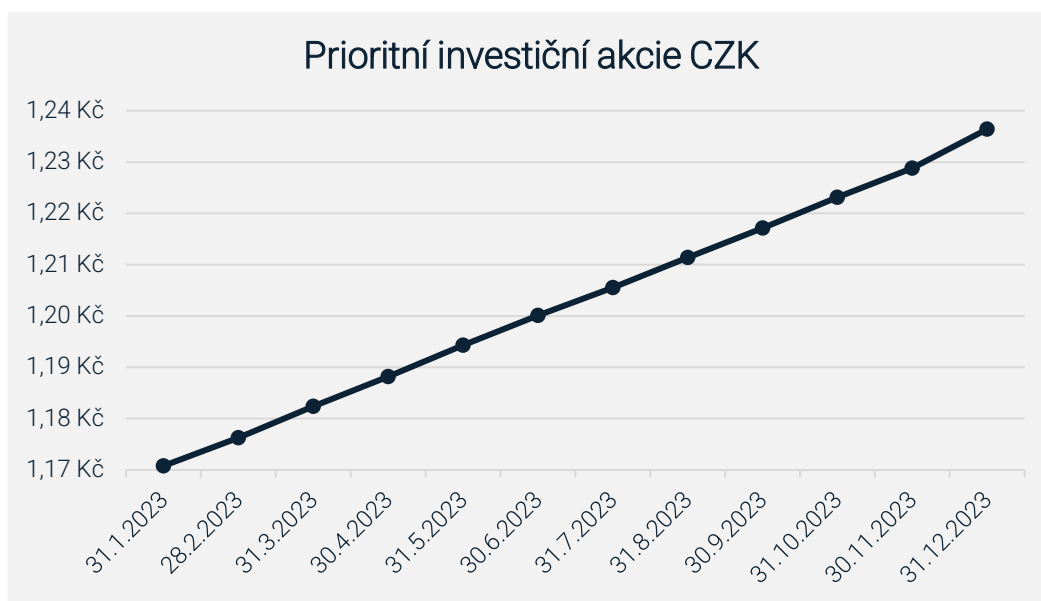
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

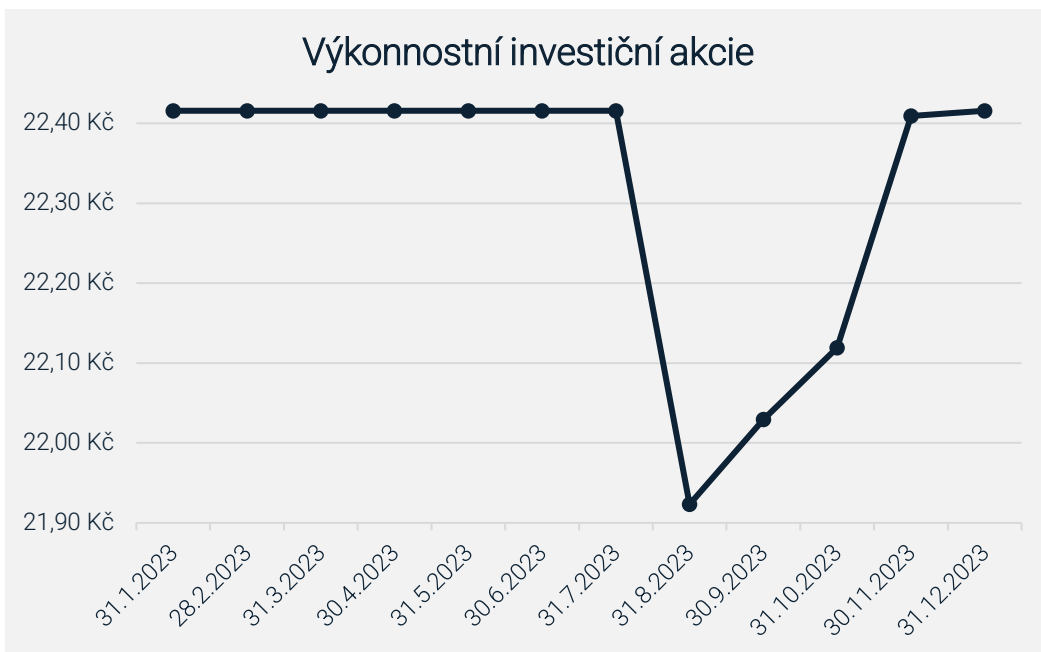
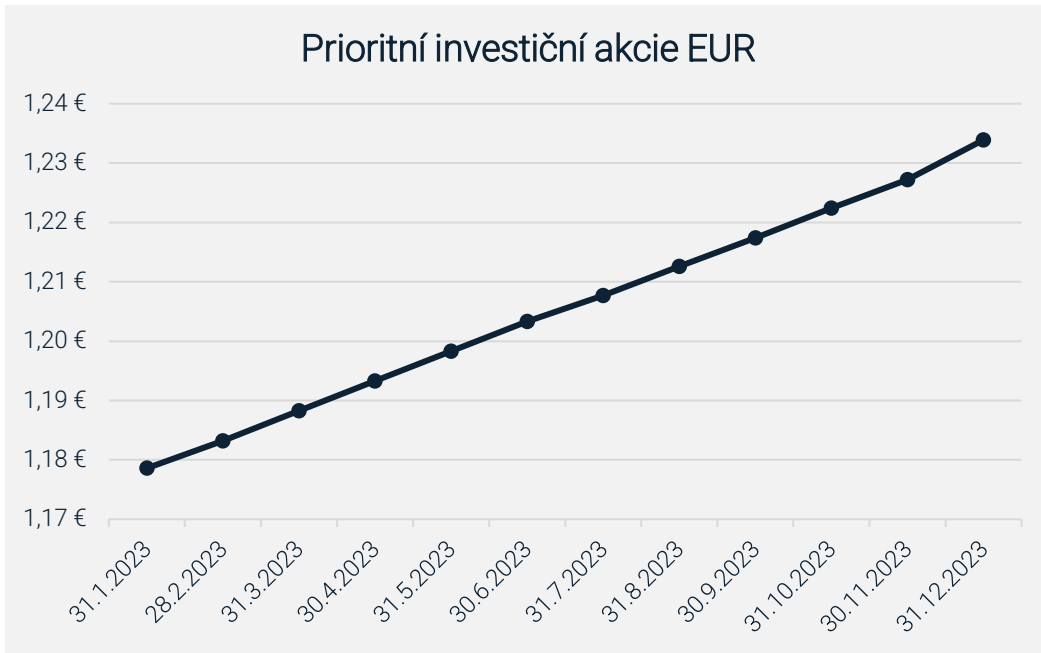
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

- g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)







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

h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné

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

Charakter Podfondu

Podfond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Podfondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Podfondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu

Investiční strategií Podfondu jsou zejména investice do majetkových účastí (ty vlastní nemovitosti, nakoupené pohledávky, výjimečně výrobní společnosti) a dluhových nástrojů (úvěry). Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Úvěry Podfondu jsem poskytnuty zejména dceřiným společnostem.

Aktuální portfolio Podfondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke snížení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Podfondu.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Podfondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Podfondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Podfond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Podfond realizoval ztrátu.

Podfond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Investování do dluhových nástrojů a nemovitostí obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přizpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Podfondu.

Likvidita Podfondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Podfondu.

Běžné příjmy Podfondu mohou z regulatorních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Podfond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Podfondu je dostatečně likvidní.

Podfond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Podfondu.

Investiční strategie Podfondu je spojena s vyšší úrovní rizika, i přesto však však Podfond neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Podfondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Podfond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Podfond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Podfond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

Podfond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Podfond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Podfondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Podfondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, které je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německo) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory – vysokou inflací a slabou ekonomickou situací.

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly a i v hlavních

ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a na v předchozím desetiletí nevídané úrovni a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.

- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj iminentní význam a vliv. Za cca 2 roky od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2023/2024. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Podfond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Podfondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Podfondu je zajištěna, neboť velká část majetku Podfondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Podfond veškeré potřebné služby zajištěny.

3. Textová část Výroční zprávy

- a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni došlo u Podfondu s účinností ke dni 20. 3. 2024 ke změně statutu Podfondu, kdy nově zde bylo upraveno riziko týkající se udržitelnosti (ESG).

- b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu následujícího účetního období je záměrem Podfondu nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Podfond bude realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu.

V průběhu následujícího účetního období bude Podfond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie (PIA) a prémiové investiční akcie. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondu.

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost držíci se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdí ekonomiku budou stále vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí obezřetné chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inflace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5 procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů - mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.

- Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dojde k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotečního financování.
- Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
- Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
 - Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznávající recese.
 - Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování
 - Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

Rizikové faktory následujícího účetního období

V průběhu následujícího účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- pomalejší než čekaný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;

- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

Ke dni vyhotovení Výroční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu či Podfondu.

c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

Ke konci Účetního období nedržel Fond, Podfond, ani jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Podfond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Podfondu standardní činnost dle statutu Podfondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

| | |
|--|--|
| Jméno a příjmení | Ing. Rostislav Rojčík |
| Další identifikační údaje | datum narození: 1.11.1971 bytem: Želiv 111, Želiv |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera | 1. 1. 2023 – 30.9.2023 |
| 2009 - titul: Ing. Na Bankovní institut vysoká škola, obor: Bankovní Management. Ve sféře finančních institucí působil od roku 1996. Mj. PPF banka (divize finančních trhů); Erste asset management (portfolio manažer), Gutmann & Cie (makléř), Creditanstalt Securities Praha (makléř). Od r. 2022 působí v AVANT investiční společnosti, a.s., kde se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů. | |

| | |
|---|---|
| Jméno a příjmení | Mgr. Pavel Šnajdr |
| Další identifikační údaje | datum narození: 22.5.1990 bytem: Luční 537, 250 90 Jirny |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond | 1. 10. 2023 - 31. 12. 2023 |
| Znalosti a zkušenosti portfolio manažera | |
| Magisterská titul získal na Fakultě právnické Západočeské univerzity v Plzni. Následně působil v justici a v advokacii, kde působil v rámci renomovaných českých a mezinárodních advokátních kanceláří, kde se zaměřoval na právní poradenství v oblasti M&A, insolvenčí a restrukturalizací, a v neposlední řadě také na soudní a arbitrážní řízení. | |

- i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

| | |
|------------------------------------|--|
| Název | CYRRUS, a.s. |
| IČO | 639 07 020 |
| Sídlo | Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno |
| Výkon činnosti depozitáře pro Fond | celé Účetní období |

- j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 3 Výroční zprávy.

- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu.

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- o) 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 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

| | |
|---|--------------------------------------|
| Úplata obhospodařovateli za obhospodařování | 3 742 tis. Kč |
| Úplata depozitáři za služby depozitáře | 584 tis. Kč |
| Úplata depozitáře za správu cenných papírů | 0 tis. Kč |
| Úplata administrátora | zahrnuta v úplatě za obhospodařování |
| Úplata hlavního podpůrce | 0 Kč |
| Úplata auditora | 211 tis. Kč |
| Údaje o dalších nákladech či daních | |
| Propagace a reklamu | 1 218 tis. Kč |
| Odměnu a evidenci CP | 638 tis. Kč |
| Daňové poradenství | 30 Kč |

Úplaty jsou hrazeny na vrub Fondového kapitálu Podfondu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností žádného podfondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění. Veškeré společné náklady, které lze přiřadit k více podfondům, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu všech dotčených podfondů, a to v poměru dle výše Fondového kapitálu dotčených podfondů. Veškeré náklady, které nelze jednoznačně přiřadit k určitému podfondu, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu všech podfondů v poměru dle výše Fondového kapitálu.

p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Podfondu:

S účinností od 2. 1. 2023 došlo k následujícím změnám ve statutu podfondu:

- změna obhospodařovatele;
- změny v zaokrouhlení investičních akcií;
- změna v podobě zakotvení povinnosti spočívající v tom, že minimálně 25 % z celkového fondového kapitálu připadá na výkonnostní investiční akcie;
- změna úplaty za administraci.

S účinností od 20. 12. 2023 došlo ke změnám ve statutu podfondu, které svou povahou spadají do změn, které jsou vyžadovány právními předpisy.

q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem, a to ani na účet Podfondu.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, 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 pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům, neboť pracovníci 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.

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Pevná složka odměn | 1 181 787 Kč |
| Pohyblivá složka odměn | 0 Kč |
| Počet příjemců | 9 |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč |

r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Podfondu 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.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Podfondu:

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Odměny vedoucích osob | 1 008 294 Kč |
| Počet příjemců | 5 |
| Odměny ostatních pracovníků | 173 493 Kč |
| Počet příjemců | 4 |

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Podfondu výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků Podfondu a postavení Podfondu spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.


Zpracoval: Bc. Miloš Vančura

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti

Proton investiční společnost, a.s.

Dne: 15. 8. 2024

Podpis:



.....

5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

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

Příloha č. 3 – Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

k 31. prosinci 2023

CZECH CAPITAL RE SUBFUND

Praha, srpen 2024



Údaje o auditované účetní jednotce

| | |
|------------------------|---|
| Název účetní jednotky: | CZECH CAPITAL RE SUBFUND |
| Sídlo: | Pařížská 1075/5, Staré Město, 110 00 Praha 1 |
| IČO fondu: | 052 12 634 |
| NIČ podfondu: | 751 61 940 |
| Statutární orgán: | Proton investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Bc. Miloš Vančura, pověřený zmocněnec |
| Předmět činnosti: | činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění |
| Ověřované období: | 1. ledna 2023 až 31. prosince 2023 |
| Příjemce zprávy: | investoři podfondu |

Údaje o auditorské společnosti

| | |
|---|--|
| Název společnosti: | AUDIT ONE s.r.o. |
| Evidenční číslo auditorské společnosti: | č. 604 |
| Sídlo: | Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín |
| Zápis proveden u: | Městského soudu v Praze |
| Zápis proveden pod číslem: | oddíl C, číslo vložky 345046 |
| IČO: | 099 38 419 |
| DIČ: | CZ09938419 |
| Telefon: | +420 771 224 893 |
| E-mail: | info@auditone.cz |
| Odpovědný auditor: | Ing. Jakub Kovář |
| Evidenční číslo auditora: | č. 1959 |



Zpráva nezávislého auditora

pro investory podfondu CZECH CAPITAL RE SUBFUND

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu **CZECH CAPITAL RE SUBFUND** (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty, podrozvahy, přehledu o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu CZECH CAPITAL RE SUBFUND k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 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 účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důležitá 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 vedení účetní jednotky.

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

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

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

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



Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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 16. srpna 2024



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and curves.

Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
AUDIT ONE s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 604

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



Účetní závěrka Podfondu

CZECH CAPITAL RE SUBFUND

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

Obsah

| | |
|--|--------|
| ROZVAHA..... | - 3 - |
| PODROZVAHA..... | - 4 - |
| VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY..... | - 5 - |
| VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ..... | - 6 - |
| PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE..... | - 7 - |
| 1. Obecné informace..... | - 7 - |
| 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky..... | - 9 - |
| 3. Důležité účetní metody..... | - 9 - |
| 3.1. Den uskutečnění účetního případu..... | - 9 - |
| 3.2. Investiční dlouhodobý majetek..... | - 10 - |
| 3.3. Finanční aktiva..... | - 10 - |
| 3.3.1. Dluhová finanční aktiva..... | - 11 - |
| 3.3.2. Kapitálová finanční aktiva..... | - 12 - |
| 3.4. Finanční závazky..... | - 12 - |
| 3.5. Peněžní prostředky..... | - 12 - |
| 3.6. Způsoby oceňování..... | - 12 - |
| 3.7. Vzájemná zúčtování..... | - 13 - |
| 3.8. Zásady pro účtování nákladů a výnosů..... | - 13 - |
| 3.8.1. Úrokové náklady a výnosy..... | - 13 - |
| 3.8.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí..... | - 13 - |
| 3.8.3. Náklady a výnosy z pokut a penále..... | - 13 - |
| 3.9. Zachycení operací v cizích měnách..... | - 14 - |
| 3.10. Daň z příjmů..... | - 14 - |
| 3.11. Tvorba rezerv..... | - 14 - |
| 3.12. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky..... | - 14 - |
| 3.13. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu..... | - 15 - |
| 4. Regulační požadavky..... | - 16 - |
| 5. Změny účetních metod..... | - 16 - |
| 6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál..... | - 16 - |
| 7. Významné položky v rozvaze..... | - 17 - |
| 7.1. Finanční nástroje..... | - 17 - |
| 7.2. Pohledávky za bankami..... | - 17 - |
| 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty..... | - 17 - |
| 7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem..... | - 18 - |
| 7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem..... | - 19 - |
| 7.5. Dlouhodobý hmotný majetek..... | - 19 - |
| 7.6. Ostatní aktiva..... | - 20 - |
| 7.7. Ostatní pasiva..... | - 20 - |
| 7.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv..... | - 20 - |
| 7.8. Rezervy a opravné položky..... | - 20 - |
| 7.9. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií..... | - 21 - |
| 7.9.1. Obdoba kapitálových fondů..... | - 21 - |
| 7.9.2. Obdoba oceňovacích rozdílů..... | - 22 - |
| 7.9.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období..... | - 22 - |
| 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty..... | - 23 - |
| 8.1. Finanční nástroje..... | - 23 - |
| 8.2. Čistý úrokový výnos..... | - 23 - |
| 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize..... | - 24 - |
| 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací..... | - 24 - |
| 8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy..... | - 24 - |
| 8.6. Správní náklady..... | - 25 - |
| 8.7. Splatná daň z příjmů..... | - 25 - |
| 8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka..... | - 25 - |
| 9. Výnosy podle geografického členění..... | - 26 - |
| 10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky..... | - 26 - |
| 11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů..... | - 26 - |

| | |
|---|--------|
| 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu..... | - 27 - |
| 12.1. Řízení rizik..... | - 27 - |
| 12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč | - 28 - |
| 12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu..... | - 29 - |
| 12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)..... | - 29 - |
| 12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)..... | - 29 - |
| 12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)..... | - 30 - |
| 12.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 31 - |
| 12.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 31 - |
| 12.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 32 - |
| 12.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)..... | - 32 - |
| 12.3.8. Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)..... | - 32 - |
| 12.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 32 - |
| 12.3.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 32 - |
| 12.3.11. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 32 - |
| 12.3.12. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 33 - |
| 12.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 33 - |
| 12.3.14. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)..... | - 33 - |
| 12.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 33 - |
| 12.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 33 - |
| 12.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 33 - |
| 12.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 34 - |
| 12.3.19. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 34 - |
| 12.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 34 - |
| 12.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 34 - |
| 12.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 34 - |
| 12.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 34 - |
| 12.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)..... | - 35 - |
| 12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:..... | - 35 - |
| 13. Reálná hodnota | - 36 - |
| 13.1. Hierarchie reálných hodnot | - 37 - |
| 13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny | - 38 - |
| 13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 | - 39 - |
| 13.3.1. Ocenění nemovitostí..... | - 39 - |
| 13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií | - 40 - |
| 13.3.3. Ocenění cenných papírů..... | - 40 - |
| 13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů..... | - 40 - |
| 13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů..... | - 40 - |
| 13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot..... | - 41 - |
| 14. Transakce se spřízněnými osobami..... | - 42 - |
| 14.1. Osoby ovládané..... | - 42 - |
| 14.2. Osoby ovládající..... | - 45 - |
| 15. Významné události po datu účetní závěrky | - 45 - |

ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

| | AKTIVA | Poznámka | Poslední den rozhodného období brutto | Korekce | Poslední den rozhodného období netto | Poslední den minulého rozhodného období-netto |
|-----------|--|----------|---------------------------------------|---------|--------------------------------------|---|
| | Aktiva celkem (Σ) | | 481 112 | | 481 112 | 445 735 |
| 3 | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ) | | 320 | | 320 | 8 136 |
| | v tom: a) splatné na požádání | 7.2. | 220 | | 220 | 8 136 |
| | b) ostatní pohledávky | 7.2. | 100 | | 100 | 0 |
| 4 | Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ) | | 339 002 | | 339 002 | 196 971 |
| | b) ostatní pohledávky | 7.3. | 339 002 | | 339 002 | 196 971 |
| 7 | Účasti s podstatným vlivem (Σ) | 7.4. | 24 | | 24 | 0 |
| 8 | Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ) | 7.4. | 139 734 | | 139 734 | 238 612 |
| 10 | Dlouhodobý hmotný majetek (Σ) | 7.5. | 1 945 | | 1 945 | 1 948 |
| 11 | Ostatní aktiva | 7.6. | 87 | | 87 | 68 |

| | PASIVA | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|-----------|--|----------|--------------------------------|---|
| | Pasiva celkem (Σ) | | 481 112 | 445 735 |
| 4 | Ostatní pasiva | 7.7. | 20 000 | 17 331 |
| 6 | Rezervy (Σ) | | 354 | 351 |
| | b) na daně | 7.8. | 354 | 351 |
| | Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem | | 20 354 | 17 682 |
| 8 | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | | 450 623 | 382 666 |
| | d) obdoba kapitálových fondů | 7.9.1. | 302 040 | 280 504 |
| | e) obdoba oceňovacích rozdílů | 7.9.2. | 416 | -618 |
| | f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období | 7.9.3. | 148 167 | 102 780 |
| | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období | | 450 623 | 382 666 |
| 16 | Zisk nebo ztráta za účetní období | | 10 135 | 45 386 |
| | v tom: a) přírůstek závazků | | 10 135 | 45 386 |
| 18 | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál) | | 460 758 | 428 053 |

| | | |
|----------------|------------|--|
| Sestaveno dne: | 15.08.2024 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |
| Sestavil: | Vajs Petr | Bc. Miloš Vančura pověřený zmocněnec člena představenstva Proton investiční společnost, a.s. |




PODROZVAHA

ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

| | | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|----|-----------------------------------|----------|--------------------------------|---|
| 1 | Poskytnuté přísliby a záruky | 10. | 93 557 | 108 396 |
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování | 10. | 481 112 | 445 735 |
| 9 | Přijaté přísliby a záruky | 10. | 807 | 807 |
| 10 | Přijaté zástavy a zajištění | 10. | 129 750 | 92 750 |


| | |
|---|--|
| Sestaveno dne: 15.08.2024 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Bc. Miloš Vančura pověřený zmocněnec člena představenstva Proton investiční společnost, a.s. |
| Sestavil:  Vajs Petr | |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

| | | Poznámka | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce minulého rozhodného období |
|----|--|----------|---------------------------------------|--|
| 1 | Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ) | 8.2. | 20 596 | 15 058 |
| 4 | Výnosy z poplatků a provizí | 8.3. | 506 | 97 |
| 5 | Náklady na poplatky a provize | 8.3. | 854 | 644 |
| 6 | Zisk nebo ztráta z finančních operací | 8.4. | 685 | 36 382 |
| 7 | Ostatní provozní výnosy | 8.5. | 1 | 0 |
| 8 | Ostatní provozní náklady | 8.5. | 3 696 | 2 |
| 9 | Správní náklady (Σ) | | 6 423 | 5 018 |
| | b) ostatní správní náklady | 8.6. | 6 423 | 5 018 |
| 20 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | | 10 815 | 45 873 |
| 21 | Daň z příjmu | 8.7. | 680 | 487 |
| 22 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | | 10 135 | 45 386 |

| | | |
|----------------|--|--|
| Sestaveno dne: | 15.08.2024 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |
| Sestavil: |  Vajs Petr | Bc. Miloš Vančura pověřený zmocněnec člena představenstva Proton investiční společnost, a.s. |

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITČNÍCH AKCIÍ

za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

Minulé období:

v tis. Kč

| | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezervní fondy | Kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|---|---------------|-------------|----------------|------------------|-------------------|---------------|---------|
| Zůstatek k 01.01.2022 | 0 | 0 | 0 | 259 620 | 443 | 102 780 | 362 843 |
| Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 061 | 0 | -1 061 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 45 386 | 45 386 |
| Emise akcií | 0 | 0 | 0 | 20 884 | 0 | 0 | 20 884 |
| Zůstatek k 31.12.2022 | 0 | 0 | 0 | 280 504 | -618 | 148 167 | 428 053 |

Aktuální období:

v tis. Kč

| | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezervní fondy | Kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|---|---------------|-------------|----------------|------------------|-------------------|---------------|---------|
| Zůstatek k 01.01.2023 | 0 | 0 | 0 | 280 504 | -618 | 148 167 | 428 053 |
| Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 034 | 0 | 1 034 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 135 | 10 135 |
| Emise akcií | 0 | 0 | 0 | 21 536 | 0 | 0 | 21 536 |
| Zůstatek k 31.12.2023 | 0 | 0 | 0 | 302 040 | 416 | 158 302 | 460 758 |

| | | |
|----------------|------------|--|
| Sestaveno dne: | 15.08.2024 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |
| Sestavil: | Vajs Petr | Bc. Miloš Vančura pověřený zmocněnec člena představenstva Proton investiční společnost, a.s. |

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

CZECH CAPITAL RE SUBFUND (dále jen „Podfond“) je podfond investičního fondu Czech Capital Fund SICAV, a.s. (dále jen „Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 31. 07. 2020 došlo k vyčlenění veškerého majetku a závazků Fondu z investiční činnosti do majetku Podfondu.

| | |
|-----------------------------------|--|
| Název Podfondu: | CZECH CAPITAL RE SUBFUND |
| Název Fondu: | Czech Capital Fund SICAV, a.s. |
| Sídlo: | Pařížská 1075/5, Staré Město, 110 00 Praha 1 |
| Den zápisu do obchodní rejstříku: | 01. 07. 2016 |
| IČO: | 052 12 634 |
| DIČ: | CZ685291272 |
| Právní forma: | podfond investičního fondu |
| Zapsána do obchodního rejstříku: | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 21711 |
| Předmět podnikání: | činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF |

Fond byl dne 01. 07. 2016 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Podfond byl vytvořen jako účetně a majetkové oddělená část jmění Fondu.

Investiční akcie Fondu vydané k Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF do Podfondu shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo 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 Investory na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a nákup zajištěných i nezajištěných pohledávek, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajícího svou hodnotu s tím, že výnosy investic Podfondu budou převážně opatřovány z dividend a z úroku.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) je počínaje 01. 01. 2023 Proton investiční společnost, a.s., IČO: 070 07 841 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“.)

Administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 01. 07. 2016 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 01. 01. 2023 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu 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. Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondu.

V průběhu roku 2023 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Podfondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Podfond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu, resp. Podfondu administrátor provádí administraci Fondu, resp. Podfondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu, resp. Podfondu realizuje investiční společnost a administrátor svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu, resp. Podfondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2023:

Statutární orgán:

| | | |
|---------------------|------------------------------------|----------------|
| Člen představenstva | Proton investiční společnost, a.s. | od 15.02. 2023 |
|---------------------|------------------------------------|----------------|

| | | |
|-----------------------------|-------------------|----------------|
| Při výkonu funkce zastupuje | Bc. MILOŠ VANČURA | od 15.02. 2023 |
|-----------------------------|-------------------|----------------|

Dozorčí rada:

| | | |
|-----------------------|------------------|--------------|
| Předseda dozorčí rady | Ing. JAN PROŠVIC | od 17.5.2023 |
|-----------------------|------------------|--------------|

| | | |
|-------------------|-----------------------|---------------|
| Člen dozorčí rady | BRETT MATTHEW BELCHER | od 07.04.2022 |
|-------------------|-----------------------|---------------|

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

| | | |
|---------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Člen představenstva | AVANT investiční společnost, a.s. | vymazáno 15.02.2023 |
|---------------------|-----------------------------------|---------------------|

| | | |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|
| Při výkonu funkce zastupuje | JUDr. Petr Krátký | vymazáno 15.02.2023 |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| Předseda dozorčí rady | Miloš Vančura | vymazáno 17.05.2023 |
|-----------------------|---------------|---------------------|

| | | |
|-----------------------|------------------|--------------------|
| Předseda dozorčí rady | Ing. JAN PROŠVIC | zapsáno 17.05.2023 |
|-----------------------|------------------|--------------------|

| | | |
|---------------------|------------------------------------|--------------------|
| Člen představenstva | Proton investiční společnost, a.s. | zapsáno 15.02.2023 |
|---------------------|------------------------------------|--------------------|

| | | |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Při výkonu funkce zastupuje | Bc. MILOŠ VANČURA | zapsáno 15.02.2023 |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Podfondu administrátor o jmění Podfondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě akruálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2023, za účetní období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023 (dále též „účetní období“).

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního Fondu a jeho jednotlivých Podfondů ověřuje auditorem.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako malá účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

3. Důležité účetní metody

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

3.1. 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.

Nemovitosti

Při nákupu a prodeji nemovitosti je okamžikem uskutečnění účetního případu den doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Podfond zavázal koupit aktivum

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Podfond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Podfond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Podfonde vznikne nárok.

Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání obchodu.

Podfond zaúčtuje finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechny své smluvní povinnosti.

Podfond vyjme finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Směna se stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s podstatně rozdílnými podmínkami se zobrazuje jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku.

3.2. Investiční dlouhodobý majetek

Majetek jako možná investiční příležitost jsou především nemovitosti držené Fondem na účet Podfonde s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Fond může na účet Podfonde investovat do následujícího dlouhodobého majetku (mimo finanční nástroje):

- nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení,
- nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti a
- náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné.

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

Administrátor v souladu s § 68a VoÚBFI oceňuje neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Neprovozní dlouhodobý majetek, který se oceňuje reálnou hodnotou, se v souladu s § 75 VoBÚP neodpisuje.

3.3. Finanční aktiva

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držení cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků.



V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

3.3.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- některá Ostatní aktiva.

Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“ obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ obsahuje zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou nebo družstevní záložnou, včetně repo obchodů, zálohy na pořízení cenných papírů, pohledávky vzniklé z prodeje cenných papírů nevypořádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

Finančními dluhovými aktivy v položce "Ostatní aktiva" jsou zejména ostatní pohledávky ke třetím osobám, pohledávky z obchodování s cennými papíry.

Podfond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Podfondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Zásady Podfondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finančním aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

3.3.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s podstatným vlivem,
- Účasti s rozhodujícím vlivem.

Za účasti s rozhodujícím vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Podfond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 50% podílem na hlasovacích právech. Zatímco za účasti s podstatným vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Podfond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodujícím ani společným vlivem, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 20% podílem na hlasovacích právech. Ostatní cenné papíry a účasti, které nesplňují zařazení do podstatného a rozhodujícího vlivu jsou vykázány v položce „Akce, podílové listy a ostatní podíly“.

Podfond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vykazuje je jako oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je vykázáno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

3.4. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Podfond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

3.5. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vykazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

3.6. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu, resp. Podfondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se zejména o:

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;

c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

Majetek a dluhy Podfondu se oceňují reálnou hodnotou ke dni, k němuž se vypočítává hodnota Investiční akcie. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Podfondu (resp. jednotlivých majetkových hodnot) stanovuje:

- administrátor za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

Reálná hodnota nemovitostí a majetkových účastí v majetku Podfondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním Fondem nebo zahraničním Fondem, který je uzavřeným investičním Fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty.

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

3.7. Vzájemná zúčtování

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být vynutitelný v rámci běžného podnikání, ale i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku Podfondu nebo protistrany.

3.8. 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 nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu, bude administrátor postupovat 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 účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období, které se účtují jako úpravy výsledků minulých let.

3.8.1. Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

3.8.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

3.8.3. Náklady a výnosy z pokut a penále

Smluvní pokuty a penále jsou účtovány v okamžiku jejich faktického vzniku, tj. k datu, kdy věřitel na ně vznese nárok u dlužníka.

3.9. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené 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 a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

3.10. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, 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 období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Podfondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Podfondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.11. Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

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 odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

3.12. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

3.13. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu

Fond vydává následující druhy kusových akcií: prioritní investiční akcie, prémiové investiční akcie a výkonnostní investiční akcie.

Investiční akcie

Fond k Podfondu vydává 4 druhy investičních akcií – Prémiové investiční akcie (PRIA), Prioritní investiční akcie CZK (PIA CZK), Prioritní investiční akcie EUR (PIA EUR) a Výkonnostní investiční akcie (VIA). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PRIA byl přidělen ISIN: CZ0008043437, Investičním akciím PIA CZK byl přidělen ISIN: CZ0008044088, investiční akciím PIA EUR byl přidělen ISIN: CZ0008044096 a investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008045473.

S investičními akciemi Podfondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Podfondu za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- právo na podíl na zisku Podfondu (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- právo účastnit se valné hromady Fondu, pokud se jedná o záležitosti týkající se Podfondu;
- právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a Podfondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného Investora za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;
- právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Podfondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

Podfond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Podfondu zřízený pro tento účel depozitářem Podfondu. Investiční akci lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nespĺňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Podfond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky.



Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK.

4. Regulatorní požadavky

Fond, resp. Podfond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond, resp. pro Podfond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 08. 04. 2021.

5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Podfond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

| tis. Kč | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------|
| | | do ostatního úplného výsledku | | do zisku nebo ztráty | |
| | | dluhové nástroje | kapitálové nástroje | povinně | určená |
| <i>Aktiva</i> | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 0 | 320 | 0 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 0 | 0 | 339 002 | 0 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 0 | 139 734 | 0 |
| Účasti s podstatným vlivem | 0 | 0 | 0 | 24 | 0 |
| Ostatní aktiva | 0 | 0 | 0 | 87 | 0 |
| Celkem finanční aktiva | 0 | 0 | 0 | 479 167 | 0 |
| <i>Pasiva</i> | | | | | |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 0 | 19 978 | 0 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 0 | 0 | 0 | 460 758 | 0 |
| Celkem finanční pasiva | 0 | 0 | 0 | 480 736 | 0 |

7.2. Pohledávky za bankami

| tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Zůstatky na běžných účtech | 320 | 8 136 |
| Celkem | 320 | 8 136 |

Zůstatek na běžném účtu se skládá ze zůstatku z účtu vedeného v CZK ve výši 202 tis. Kč (2022: 8 118 tis. Kč) a z účtu vedeného v EUR ve výši 18 tis. Kč (2022: 18 tis. Kč) a spořicího účtu ve výši 100 tis. CZK.

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

| tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho: | 339 002 | 196 971 |
| Splatné od 1 roku do 5 let | 339 002 | 196 971 |
| Celkem | 339 002 | 196 971 |

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. Oceňovací rozdíly jsou ve výši 113 tis. Kč.

7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2023

| Datum pořízení | Název společnosti | Podíl na základním kapitálu | Pořizovací cena | Oceňovací rozdíl | Hodnota celkem |
|----------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| 16. 12. 2016 | MV Prague Investment s.r.o. | 100 % | 5 000 | 6 412 | 11 412 |
| 07. 05. 2017 | TRUE REALITY s.r.o. | 100 % | 334 | -334 | 0 |
| 29. 12. 2017 | SBORAK INVEST s.r.o. | 100 % | 12 000 | -334 | 11 666 |
| 29. 12. 2017 | CANTABELA SERVIS s.r.o. | 100 % | 8 000 | 11 952 | 19 952 |
| 26. 05. 2017 | Branická 146 s.r.o. | 100 % | 14 367 | 18 339 | 32 706 |
| 11. 09. 2020 | VELOS AUTOMOTIVE s.r.o. | 100 % | 20 000 | -1 117 | 18 883 |
| 23. 12. 2020 | Heřmanova 22 s.r.o. | 100 % | 16 800 | 2 986 | 19 786 |
| 13. 10. 2021 | Výrobní areál Rojek s.r.o. | 100 % | 0 | 1 610 | 1 610 |
| 09. 09. 2021 | Výrobní areál BIO Nový Knín s.r.o. | 100 % | 100 | -100 | 0 |
| 27.12.2023 | KHYPO s.r.o. | 100 % | 17 283 | 6 436 | 23 719 |

K 31. 12. 2022

| Datum pořízení | Název společnosti | Podíl na základním kapitálu | Pořizovací cena | Oceňovací rozdíl | Hodnota celkem |
|----------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| 16. 12. 2016 | MV Prague Investment s.r.o. | 100 % | 5 000 | 8 206 | 13 206 |
| 07. 05. 2017 | TRUE REALITY s.r.o. | 100 % | 334 | -334 | 0 |
| 29. 12. 2017 | SBORAK INVEST s.r.o. | 100 % | 12 000 | -2 990 | 9 010 |
| 29. 12. 2017 | CANTABELA SERVIS s.r.o. | 100 % | 8 000 | 7 457 | 15 457 |
| 02. 12. 2019 | Truhlářská 9 s.r.o. | 100 % | 30 664 | 86 595 | 117 259 |
| 26. 05. 2017 | Branická 146 s.r.o. | 100 % | 14 367 | 10 758 | 25 125 |
| 11. 09. 2020 | VELOS AUTOMOTIVE s.r.o. | 100 % | 20 000 | 7 297 | 27 297 |
| 23. 12. 2020 | Heřmanova 22 s.r.o. | 100 % | 16 800 | 11 314 | 28 114 |
| 13. 10. 2021 | Výrobní areál Rojek s.r.o. | 100 % | 0 | 3 144 | 3 144 |
| 09. 09. 2021 | Výrobní areál BIO Nový Knín s.r.o. | 100 % | 100 | -100 | 0 |

Přehled podstatného vlivu:

K 31. 12. 2023

| Datum pořízení | Název společnosti | Podíl na základním kapitálu | Pořizovací cena | Oceňovací rozdíl | Hodnota celkem |
|----------------|----------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| 08.08.2018 | Farma Volavec s.r.o. | 25 % | 250 | -226 | 24 |

K 31. 12. 2022

| Datum pořízení | Název společnosti | Podíl na základním kapitálu | Pořizovací cena | Oceňovací rozdíl | Hodnota celkem |
|----------------|----------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| 08. 08. 2018 | Farma Volavec s.r.o. | 25 % | 250 | -250 | 0 |

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou dále specifikovány v kapitole Vztahy se spřízněnými osobami.

7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

| tis. Kč | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---|
| Reálná hodnota k 1. 1. 2022 | 202 351 | 0 |
| Zisk/ztráta z přecenění | 36 261 | 0 |
| Reálná hodnota k 31. 12. 2022 | 238 612 | 0 |
| Pořízení | 17 283 | 0 |
| Zisk/ztráta z přecenění | 1 122 | 0 |
| Vyřazení v důsledku prodeje | - 117 259 | 0 |
| Reálná hodnota k 31. 12. 2023 | 139 758 | 0 |

V roce 2023 došlo k prodeji účasti Truhlářská 9 s.r.o.

7.5. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený na účet Podfondu není účetně odepisován, protože není určen pro provozní účely a jeho ocenění je vyjádřeno reálnou hodnotou, viz účetní metody.

| (v tis. Kč) | Dlouhodobý majetek provozní činnost | Stavby | Pozemky | Samostatné movité věci | Technické zhodnocení | Poskyt. zálohy na hmotný majetek | Celkem |
|--|-------------------------------------|----------|--------------|------------------------|----------------------|----------------------------------|--------------|
| Pořizovací cena dlouhodobého majetku | | | | | | | |
| Zůstatek k 1. 1. 2023 | 0 | 0 | 1 948 | 0 | 0 | 0 | 1 948 |
| Přecenění | 0 | 0 | -3 | 0 | 0 | 0 | -3 |
| Zůstatek k 31. 12. 2023 | 0 | 0 | 1 945 | 0 | 0 | 0 | 1 945 |
| Oprávký a opravné položky | | | | | | | |
| Zůstatek k 1. 1. 2023 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31. 12. 2023 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatková hodnota dlouhodobého majetku | | | | | | | |
| Zůstatková hodnota k 1. 1. 2023 | 0 | 0 | 1 945 | 0 | 0 | 0 | 1 945 |
| Zůstatková hodnota k 31. 12. 2023 | 0 | 0 | 1 945 | 0 | 0 | 0 | 1 945 |

Přecenění dlouhodobého hmotného majetku na reálnou hodnotu je účtováno jako zvýšení nebo snížení vykázaných oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu, resp. Čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií.

7.6. Ostatní aktiva

| tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---------------|--------------|--------------|
| Ostatní | 87 | 68 |
| Celkem | | 68 |

Ostatní aktiva představovala v roce 2023 pohledávku plynoucí z poplatku za přefakturaci auditních služeb roku 2022 ve výši 68 tis. Kč a pohledávku z titulu dohadu na nevydané investiční akcie ve výši 19 tis. Kč.

7.7. Ostatní pasiva

| tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Závazky vůči dodavatelům | 1 366 | 588 |
| Závazky vůči akcionářům | 18 264 | 16 217 |
| Odložený daňový závazek | 22 | 23 |
| Dohadné položky pasivní | 329 | 503 |
| Celkem | 20 000 | 17 331 |

Závazky vůči akcionářům představovali v roce 2023 upsané investiční akcie, které nebyly k 31. 12. 2023 vyemitovány v celkové výši 18 283 tis. Kč.

Dohadné položky pasivní byly v roce 2023 tvořeny dohady na audit ve výši 126 tis. Kč, poplatkem za obhospodařování 81 tis. Kč, poplatkem za úpisy/odkupy IA ve výši 5 tis. Kč, marketingovými službami ve výši 57 tis. Kč a evidencí CP ve výši 60 tis. Kč.

7.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled ostatních pasiv a jejich změny reálné hodnoty:

| tis. Kč | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Závazky k počátku sledovaného období | | |
| Splatná hodnota závazku k 1. 1. | 17 331 | 6 573 |
| Reálná hodnota k 1. 1. | 17 331 | 6 573 |
| Transakce za sledované období | | |
| Přírůstky | 87 572 | 69 766 |
| Odúčtování finančních závazků z toho: | 84 903 | 59 008 |
| - Splatná hodnota závazku | 84 903 | 59 008 |
| Závazky ke konci sledovaného období | | |
| Splatná hodnota závazku k 31. 12. | 20 000 | 17 331 |
| Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12. | 20 000 | 17 331 |

7.8. Rezervy a opravné položky

| tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|-----------------|--------------|--------------|
| Rezerva na daně | 354 | 351 |
| Celkem | 354 | 351 |

Podfond po započtení zaplacených záloh na DPPO vytvořil v roce 2023 rezervu na splatnou daň ve výši 354 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

| tis. Kč | Rezerva na opravy majetku | Rezerva na daně | Rezervy na rizika a ztráty | Rezervy ostatní | Opravné položky k pohledávkám |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Zůstatek k 1. lednu 2022 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Snížení | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zvýšení | 0 | 351 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2022 | 0 | 351 | 0 | 0 | 0 |
| Snížení | 0 | - 351 | 0 | 0 | 0 |
| Zvýšení | 0 | 354 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2023 | 0 | 354 | 0 | 0 | 0 |

7.9. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Součástí hodnoty Čistých aktiv je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK, což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Podfondu.

7.9.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Podfondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 302 040 tis. Kč.

| Ks | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Počet investičních akcií VIA na začátku období | 6 912 071 | 6 912 071 |
| Počet vydaných investičních akcií VIA v období | 89 223 | 0 |
| Počet odkoupených investičních akcií VIA v období | 135 009 | 0 |
| Počet investičních akcií VIA na konci období | 6 866 285 | 6 912 071 |
| Počet investičních akcií PIA (CZK) na začátku období | 83 910 625 | 72 845 154 |
| Počet vydaných investičních akcií PIA (CZK) v období | 0 | 11 065 471 |
| Počet investičních akcií PIA (CZK) na konci období | 83 910 625 | 83 910 625 |
| Počet investičních akcií PIA (EUR) na začátku období | 245 323 | 234 262 |
| Počet vydaných investičních akcií PIA (EUR) v období | 7 024 | 11 061 |
| Počet investičních akcií PIA (EUR) na konci období | 252 347 | 245 323 |
| Počet investičních akcií PRIA na začátku období | 80 553 785 | 76 395 060 |
| Počet vydaných investičních akcií PRIA v období | 17 077 283 | 11 648 500 |
| Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období | 5 678 603 | -7 489 775 |
| Počet investičních akcií PRIA na konci období | 91 952 465 | 80 553 785 |

7.9.2. Obdoba oceňovacích rozdílů

| tis. Kč | Dlouhodobý hmotný majetek | Kapitálové finanční nástroje | Dluhové finanční nástroje | Deriváty | Ostatní |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|----------|------------|
| Zůstatek k 1. lednu 2023 | -618 | 0 | 0 | 0 | 1 018 |
| Snížení | 618 | 0 | 0 | 0 | 1 018 |
| Zvýšení | 416 | 0 | 0 | 0 | 416 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2023 | 416 | 0 | 0 | 0 | 416 |

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena z portfolia nemovitostí a ze závazku k upsání CP. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2023, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázán jako oceňovací rozdíl.

7.9.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

Součástí položky Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

| tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1. | 102 780 | 77 422 |
| Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku | 45 386 | 25 358 |
| Celkem k 31.12. | 148 167 | 102 780 |

Podfond v běžném účetním období 2023 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 10 135 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za účetní období Podfondu převést na účet nerozděleného zisku předchozích let v plné výši.

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

Podfond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykázané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

| tis. Kč | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------|
| | | do ostatního úplného výsledku | | do zisku nebo ztráty | |
| | | dluhové nástroje | kapitálové nástroje | povinně | určené |
| <i>Finanční aktiva</i> | | | | | |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy | 0 | 0 | 0 | 20 596 | 0 |
| Výnosy z poplatků a provizí | 0 | 0 | 0 | 506 | 0 |
| Ostatní provozní výnosy | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Náklady na poplatky a provize | 0 | 0 | 0 | - 20 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z přecenění | 0 | 0 | 0 | 1 012 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z odúčtování | 0 | 0 | 0 | -327 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních aktiv | 0 | 0 | 0 | 21 768 | 0 |
| <i>Finanční závazky</i> | | | | | |
| Náklady na poplatky a provize | 0 | 0 | 0 | - 834 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních závazků | 0 | 0 | 0 | - 834 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů | 0 | 0 | 0 | 20 934 | 0 |

8.2. Čistý úrokový výnos

| tis. Kč | 2023 | 2022 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Výnosy z úroků | 20 596 | 15 058 |
| z úvěrů a zápůjček | 20 596 | 15 058 |
| Čistý úrokový výnos | 20 596 | 15 058 |

Všechny úrokové výnosy plynou z České republiky.

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

| tis. Kč | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Výnosy z poplatků a provizí | 506 | 97 |
| ostatní | 506 | 97 |
| Náklady na poplatky a provize | - 854 | - 646 |
| za zprostředkovatelkou činnost | - 834 | - 631 |
| ostatní | - 20 | - 15 |
| Celkem | - 348 | - 549 |

Ostatní výnosy představují výnosy z poplatků za předčasné splacení úvěrů ve výši 506 tis. Kč. Ostatní náklady na poplatky obsahují bankovní poplatky ve výši 20 tis. Kč (2022: 15 tis. Kč). Náklady na zprostředkovatelskou činnost jsou za poplatky pro investiční zprostředkovatele za úpis IA ve výši 834 tis. Kč (2022: 631 tis. Kč).

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

| tis. Kč | 2023 | 2022 |
|---|------------|---------------|
| Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou | - 113 | 128 |
| Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou | 795 | 36 261 |
| Kurzové rozdíly | 3 | -7 |
| Celkem | 685 | 36 382 |

Podfond ve sledovaném účetním období eviduje zisk z finančních operací ve výši 798 tis. Kč. Pozitivně jej ovlivňují zejména oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů ve výši 795 tis. Kč, a kurzové rozdíly k bankovnímu účtu ve výši 3 tis. Kč. Opačný vliv pak mají a přecenění poskytovaných úvěrů ve výši 113 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje vykázané zisky nebo ztráty spojené s finančními nástroji:

| tis. Kč | Zisk/ztráta z přecenění | Zisk/ztráta z odúčtování |
|--|-------------------------|--------------------------|
| Finanční aktiva | 1 012 | -327 |
| Pohledávky za bankami | 3 | 0 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | -113 | 0 |
| Účasti s podstatným vlivem | 24 | 0 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 1 098 | -327 |
| Zisk/ztráta z finančních nástrojů | 1 012 | -327 |

8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

| tis. Kč | 2023 | 2022 |
|--------------------------|---------------|-----------|
| Ostatní provozní výnosy | 1 | 0 |
| Ostatní provozní náklady | 3 696 | 2 |
| Celkem | -3 695 | -2 |

Ostatní provozní výnosy představují přeplacení úroků při prodeji účasti Truhlářská v roce 2023. Ostatní provozní náklady jsou spojené s prodejem účasti Truhlářská v roce 2023.

8.6. Správní náklady

| tis. Kč | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Náklady na odměny statutárního auditu z toho: | 211 | 252 |
| - náklady na povinný audit účetní závěrky | 211 | 252 |
| Náklady na daňové poradenství | 30 | 9 |
| Právní a notářské služby | 0 | 14 |
| Odměna za výkon funkce | 3 742 | 3 321 |
| Služby depozitáře | 584 | 584 |
| Ostatní správní náklady | 1 856 | 838 |
| Celkem | 6 423 | 5 018 |

Ostatní správní náklady jsou ve sledovaném období tvořeny náklady na odměnu za evidenci CP ve výši 638 tis. Kč, náklady na propagaci a reklamu ve výši 1 218 tis. Kč.

8.7. Splatná daň z příjmů

| tis. Kč | 2023 | 2022 |
|--|---------------|--------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 10 815 | 45 873 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích) | 0 | 0 |
| Výnosy nepodléhající zdanění | 138 127 | 50 397 |
| Daňově neodčitelné náklady | 141 136 | 14 243 |
| Použité slevy na dani a zápočty | 0 | 0 |
| Základ daně | 13 824 | 9 719 |
| Zohlednění daňové ztráty minulých let | 0 | 0 |
| Základ daně po odečtení daňové ztráty | 13 824 | 9 719 |
| Daň vypočtená při použití sazby 5 % | 691 | 487 |

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 691 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 354 tis. Kč, a to se započtením zaplacených záloha. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 337 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje náklady a výnosy na daně z příjmů:

| tis. Kč | Rezerva na daň z příjmů | Splatná daň z příjmů | Odložená daň | Celkem |
|---|-------------------------|----------------------|--------------|------------|
| Zůstatek k 1. lednu 2023 | 487 | 0 | 0 | 487 |
| Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let | -487 | 0 | 0 | -487 |
| Tvorba daně z příjmů v účetním období | 691 | 0 | 0 | 691 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2023 | 691 | 0 | 0 | 691 |

8.8. 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 %.

Fond vykazuje na účet Podfondu k 31. 12. 2023 odložený daňový závazek ve výši 22 tis. Kč.

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybu odložené daně za rok 2023:

| tis. Kč | Stav k 1.1.2023 | Zrušení odložené daně vlivem prodeje | Úprava odložené daně vlivem nového ocenění | Ostatní změny | Stav k 31.12.2023 |
|--|--------------------|---|--|------------------|----------------------|
| Odložená daň k oceňovacím rozdílům – nemovitosti/zásoby | 22 | 0 | 0 | 0 | 22 |
| Celkem | 22 | 0 | 0 | 0 | 22 |

Odložená daň ve výši 22 tis. Kč byla vytvořena v důsledku přecenění pozemku dle znaleckého posudku.

9. Výnosy podle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

| tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Poskytnuté přísliby a záruky | 93 557 | 108 396 |
| Hodnoty předané k obhospodařování | 481 112 | 445 735 |
| Přijaté přísliby a záruky | 807 | 807 |
| Přijaté zástavy a zajištění | 129 750 | 92 750 |
| Celkem | 705 226 | 647 688 |

Fond k rozvahovému dni vykazuje na účet Podfondu výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

Podfond k 31. 12. 2023 dále eviduje v podrozvaze zástavu podílu Heřmanova 22 s.r.o., Branická 146 s.r.o. a VELOS AUTOMOTIVE s.r.o. v celkové výši 92 750 tis. Kč a zástavu k cenným papírům zástavce TRU REALITY s.r.o. ve výši 37 000 tis. Kč.

Poskytnuté přísliby a záruky ve výši 93 557 tis. Kč představují hodnotu nevyčerpaných úvěrových rámců z titulu úvěrových smluv.

11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

Podfond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Podfondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků, měnového rizika a cenového rizika);
- úvěrovému riziku;
- a riziku likvidity.

Podfond je rovněž vystaven provozním rizikům, jako je např. custody riziko. Custody riziko je riziko ztráty cenných papírů držených v úschově způsobené nesolventností nebo nedbalostí custodiana. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených custodianem, v případě jeho selhání může být schopnost Podfondu převádět cenné papíry dočasně snížena.

Strategie řízení rizik Podfondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Podfond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Podfondu.

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Podfondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Podfondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Podfondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá z devíti členů, přičemž jeden člen je volen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti a ostatní členové jsou voleni na společný návrh všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 80% čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Podfondu je při poskytování úvěrů z majetku Podfondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Podfond účast umožňující tuto osobu ovládat. Podfond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

Podfond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

Podfond je v rámci skladby svého majetku vystaven zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

| Typ expozice | Typ rizika | Protistrana | Hodnota | Koncentrace |
|------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Běžné účty | kreditní | Československá obchodní banka, a. s. | 220 | 0,0% |
| Běžné účty | kreditní | Československá obchodní banka, a. s. | 100 | 0,0% |
| Běžné účty | | Celkem | 320 | 0,0% |
| Obchodní podíly | tržní | MV Prague Investment s.r.o. | 11 412 | 2,4% |
| Obchodní podíly | tržní | TRUE REALITY s.r.o. | 0 | 0,0% |
| Obchodní podíly | tržní | SBORAK INVEST s.r.o. | 11 666 | 2,5% |
| Obchodní podíly | tržní | CANTABELA SERVIS s.r.o. | 19 952 | 4,2% |
| Obchodní podíly | tržní | Branická 146 s.r.o. | 32 706 | 6,8% |
| Obchodní podíly | tržní | VELOS AUTOMOTIVE s.r.o. | 18 883 | 3,9% |
| Obchodní podíly | tržní | Heřmanova 22 s.r.o. | 19 786 | 4,1% |
| Obchodní podíly | tržní | Výrobní areál Rojek s.r.o. | 1 610 | 0,3% |
| Obchodní podíly | tržní | Výrobní areál BIO Nový Knín s.r.o. | 0 | 0,0% |
| Obchodní podíly | tržní | KHYPO s.r.o. | 23 719 | 4,9% |
| Obchodní podíly | tržní | Farma Volavec s.r.o. | 24 | 0,0% |
| Obchodní podíly | | Celkem | 139 758 | 29,1% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Artyom Mkrtchyan | 706 | 0,1% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | VERAVIL TRADE s.r.o. | 3 722 | 0,8% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Heřmanova 22 s.r.o. | 13 500 | 2,8% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | SBORAK INVEST s.r.o. | 15 447 | 3,2% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | VELOS AUTOMOTIVE s.r.o. | 20 635 | 4,3% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Lynch Develop s.r.o. | 21 137 | 4,4% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Farma Volavec s.r.o. | 22 613 | 4,7% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Výrobní Areál Rojek, s.r.o. | 26 416 | 5,5% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | TRU REALITY s.r.o. | 37 106 | 7,7% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Branická 146 s.r.o. | 50 112 | 10,4% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | SBORAK INVEST s.r.o. | 57 706 | 12,0% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | CANTABELA SERVIS, s.r.o. | 69 902 | 14,5% |
| Úvěry | | Celkem | 339 002 | 70,4% |
| Pozemky | tržní | - | 1 945 | 0,5% |
| Ostatní | kreditní | - | 87 | 0,0% |
| Celkový součet | | | 481 112 | 100,0% |

Podfond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Podfond vyčísluje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Podfondu.

12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu

12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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.

Analýza citlivosti

| tis. Kč | Hodnota * parametr | Ztráta | Vlastní kapitál/ČAI |
|-------------------------------|--------------------|--------|---------------------|
| riziko ceny obchodních podílů | 139 758 * 15 % | 20 964 | - |
| riziko ceny nemovitostí | 1 945 * 15 % | 292 | - |
| úrokové riziko úvěrů | 339 002 * 1 % | 3 390 | - |

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

riziko ceny nemovitostí – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu ceny směrem dolů

12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Podfondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Podfondu.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Podfondu (v tis. Kč):

| tis. Kč | Vážený průměr efektivní úrokové sazby | Do 1 roku | Nad 1 až 5 let | Nad 5 let | Celkem |
|---|---------------------------------------|---------------|----------------|-----------|----------------|
| Ostatní pasiva | 0 | 20 000 | 0 | 0 | 20 000 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 0 | 0 | 460 758 | 0 | 460 758 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 20 000 | 460 758 | 0 | 480 758 |

Podfond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Podfond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Podfond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Podfondu.

12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Podfondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Podfondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem;
- z pohledávek postoupených na Podfond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem a z pohledávek postoupených na Podfond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Podfondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Podfondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých dlužníkům by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Podfondu.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

| tis. Kč | Úvěry | Pohledávky | Běžné účty | Ostatní | Celkem |
|------------------------------|----------------|------------|------------|-----------|----------------|
| Standardní | 339 002 | 0 | 320 | 87 | 339 409 |
| Celkem k 31. prosinci | 339 002 | 0 | 320 | 87 | 339 409 |

Stav obchodních pohledávek Podfondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Československé obchodní banky, a. s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

12.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

12.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Podfond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Podfondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Podfondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč | v CZK | v EUR | Celkem |
|-------------------------------------|----------------|-----------|----------------|
| Pohledávky za bankami | 302 | 18 | 320 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 339 002 | 0 | 339 002 |
| Účasti s podstatným vlivem | 24 | 0 | 24 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 139 734 | 0 | 139 734 |
| Ostatní aktiva | 87 | 0 | 87 |
| Celkem k 31. prosinci | 479 149 | 18 | 479 167 |

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Podfondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč | v CZK | v EUR | Celkem |
|--|----------------|----------|----------------|
| Ostatní pasiva | 20 000 | 0 | 20 000 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem | 460 758 | 0 | 460 758 |
| Celkem k 31. prosinci | 480 736 | 0 | 480 736 |

Expozice Podfondu na měnové riziko není významná. Vedení Podfondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu EUR/CZK. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu EUR/CZK.

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Fondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

| tis. Kč | Směnný kurz CZK/Měna | Změna kurzu (+) | Kurzový zisk (+) ztráta (-) | Změna kurzu (-) | Kurzový zisk (+) ztráta (-) |
|------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|
| EUR/CZK | 24,725 | 2% | 0 | -2% | 0 |
| Celkem k 31. prosinci | | | 0 | | 0 |

12.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Podfond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a 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.

12.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Podfond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé.

12.3.8. Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko zvolené skladby majetku Podfondu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Podfondu může Obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Podfondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Podfondu, mohou jednotlivá aktiva Podfondu představovat značný podíl na celkovém majetku Podfondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Podfondu.

12.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Podfondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, spočívající v tom, že Podfond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

12.3.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko nadměrného využívání pákového efektu je riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Podfondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Podfondu na hodnotu Investičních akcií a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Riziko je ošetřeno stanovením maximální hodnoty pákové efektu, který Podfond může využívat ve statutu Podfondu.

12.3.11. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Podfondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Podfondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Podfondu po prodeji takové majetkové hodnoty.

12.3.12. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Podfondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. Předkupního práva.

12.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Podfondu nebo Investiční akcie.

Podfond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Podfond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Podfond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, confirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Podfond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfondu či člena orgánů Podfondu. Podnikání Podfondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Podfondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Podfond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

12.3.14. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Podfondu a zakladateli Podfondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Podfondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než ve prospěch Podfondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Podfondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. AVANT IS má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů čímž se potenciální riziko minimalizuje.

12.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Podfondu, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

12.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Podfondu, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

12.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek Podfondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Podfondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Podfondu v úschově nebo jiném opatrování.

12.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rozsah kontroly Podfondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 ods. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

12.3.19. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu, že:

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Podfondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- b) výše fondového kapitálu tohoto Podfondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

ČNB může rozhodnout o výmazu Podfondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy Podfond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Dále může být Podfond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Podfondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Podfondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Podfond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Podfond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Podfondu).

12.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení;

12.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Podfond není účastníkem soudních sporů.

12.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Podfondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Podfond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu.

12.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko spojené s repo obchody, spočívající především v riziku protistrany, tj. riziku, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě, nebo riziku, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, a riziku spojeným s nepříznivým vývojem podkladového majetku.

12.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko odlišného daňového režim spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých Investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního Investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence Investora a Podfondu.

12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Podfondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Podfondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Podfondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Podfondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Podfondu a Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

13. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Podfond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Všechna zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakující se ocenění reálnou hodnotou.

Finanční nástroje

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 zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, 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 zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. 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.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištěné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků nebo interního ocenění administrátora, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištěná.

Zajištění finančního instrumentu má zásadní vliv na ocenění majetku, a to zejména v mezních situacích. Jestliže je finanční instrument dostatečně zajištěn, je možné jeho cenu stanovit v původní výši, ačkoli dle účetních předpisů, nebo dle předpisů souvisejících s právní úpravou podnikání investičních fondů, je třeba provést korekce ze zásady opatrnosti. A to třeba i do výše 100 %. Kontrola zajištění vždy k datu účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídit v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

Nemovitosti a zásoby

Reálná hodnota používaná pro ocenění se stanoví jako tržní cena ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud je prokazatelné, že za tržní cenu je možné nemovitost prodat.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu, reálná hodnota se stanoví na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody. Administrátor může pro účely stanovení reálné hodnoty využít podklad v podobě ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce.

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění;
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek;
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech.

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Podfondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2023.

Rok 2023

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|-------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 320 | 320 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 0 | 339 002 | 339 002 |
| Účasti s podstatným vlivem | 0 | 0 | 24 | 24 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 139 734 | 139 734 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | | | 1 945 | 1 945 |
| Ostatní aktiva | 0 | 0 | 87 | 87 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 0 | 481 112 | 481 112 |
| Závazky | | | | |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 20 000 | 20 000 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 0 | 20 000 | 20 000 |

Rok 2022

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|-------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 0 | 8 136 | 8 136 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0 | 0 | 196 971 | 196 971 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 238 612 | 238 612 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 0 | 0 | 1 948 | 1 948 |
| Ostatní aktiva | 0 | 0 | 68 | 68 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 0 | 445 735 | 445 735 |
| Závazky | | | | |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 17 331 | 17 331 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 0 | 17 331 | 17 331 |

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň považuje úroveň jedna, kdy je cena stanovena na základě kotací na aktivních trzích. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3. Takovým příkladem mohou být některé dluhopisy, obchodované na českém regulovaném trhu. Tento trh se potýká s výraznými problémy s likviditou.

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují, se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či multiplikátory, a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kotované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby.

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody.

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejspřávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

Oceňovací technika a vstupy použité při měření reálné hodnoty investicí úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

| tis. Kč | Reálná hodnota | Oceňovací technika | Použité vstupy |
|-------------------------------------|----------------|------------------------------------|--|
| Aktiva | | | |
| Pohledávky za bankami | 320 | DCF Model | Pribor, IRS CZ, Euribor, IRS EUR |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 339 002 | DCF Model | ARAD |
| Účasti s podstatným vlivem | 24 | Výnosový metoda | Finanční výkazy, tržní data |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 139 734 | Výnosová metoda, substanční metoda | Finanční výkazy, finanční plán, tržní data |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 1 945 | Porovnávací metoda | Nemovitostní tržní data |
| Ostatní aktiva | 87 | DCF Model | Pribor |
| Závazky | | | |
| Rezerva na daň | 681 | DCF Model | Pribor |
| Ostatní pasiva | 20 000 | DCF Model | Pribor |

Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba je složena z tržního rizika v podobě časových řad ARAD a kreditní přírůžky. Vážený průměr diskontní sazby činí 9,64 %.

Účast ve společnostech Bránická 146 s.r.o., KHYPO INVEST s.r.o., MV Prague Investment s.r.o., TRU REALITY s.r.o., Výrobní Areál Rojek s.r.o., CANTABELA SERVIS s.r.o., SBORAK INVEST s.r.o., Heřmanova 22 s.r.o., Výrobní Areál BIO Nový Knín s.r.o. jsou oceněny pomocí substanční metody

Účast ve společnosti VELOS AUTOMOTIVE s.r.o. je oceněna výnosovou metodou, diskontní sazba v podobě WACC pro další období odpovídá 10,66 %. Výnosové ocenění je provedeno také v případě účasti ve společnosti Farma Volavec s.r.o., diskontní sazba v podobě WACC pro další období činí 10,28 %.

Hodnota dlouhodobého hmotného majetku je zjištěna pomocí porovnávací metody.

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

Tam, kde je možné zjistit pravidelný výnos a nemovitost není určena k prodeji, stanovuje se hodnota nemovitosti metodou diskontování budoucích výnosů. Vstupní veličiny jsou nájemní smlouvy, informace o nemovitosti, informace z realitního trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období.

Porovnávací způsob

Jedná se zejména o nemovitosti, které jsou určeny k dalšímu prodeji, či není možné stanovit reálnou hodnotu výnosovým způsobem. Vstupní veličiny jsou informace o nemovitosti, analýzy realitního trhu.

13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

Model ocenění vychází z předpokladu fungování finančního aktiva jako Going Concern. Finanční aktivum realizuje pravidelný výnos, který se dá měřit. Tyto budoucí výnosy jsou dále diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

substančním způsobem

Model ocenění stanovuje reálnou hodnotu všech položek aktiv finančního aktiva a následně se odečtou cizí zdroje. Tato hodnota se používá zejména tam, kde není předpoklad going concern. Například u developerských projektů ve výstavbě.

nákladovým způsobem

Model vychází z pořizovací ceny finančního aktiva. Toto ocenění se používá zejména v počátečním ocenění či pro ocenění START – UP.

likvidační hodnotou

Model oceňuje finanční aktivum, které má většinou zápornou přidanou hodnotu. V tomto případě je třeba stanovit substanční hodnotu, od které je třeba odečíst náklady na likvidaci finančního aktiva.

13.3.3. Ocenění cenných papírů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12. 2023 následující:

| tis. Kč | Reálná hodnota k 1.1. | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářské | Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku | Nákupy/ Vznik | Prodeje | Emise | Vypořádání | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 31.12. |
|-------------------------------------|-----------------------|--|--|----------------|----------------|----------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiva | | | | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 8 136 | 3 | 0 | 292 071 | 0 | 0 | 299 890 | 0 | 320 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 196 971 | -113 | 0 | 219 576 | 0 | 0 | 77 432 | 0 | 339 002 |
| Účasti s podstatným vlivem | 0 | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 238 612 | 771 | 0 | 17 283 | 116 932 | 0 | 0 | 0 | 139 734 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 1 948 | 0 | -3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 945 |
| Ostatní aktiva | 68 | 0 | 0 | 140 996 | 0 | 0 | 140 977 | 0 | 87 |
| Celkem aktiva | 445 735 | 685 | -3 | 669 926 | 116 932 | 0 | 518 299 | 0 | 481 112 |
| Závazky | | | | | | | | | |
| Ostatní pasiva | 17 331 | 0 | 0 | 87 572 | 0 | 0 | 84 903 | 0 | 20 000 |
| Celkem závazky | 17 682 | 0 | 0 | 88 253 | 0 | 0 | 85 254 | 0 | 20 681 |

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2022 následující:

| tis. Kč | Reálná hodnota k 1.1. | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářské | Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku | Nákupy/ Vznik | Prodeje | Emise | Vypořádání | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 31.12. |
|-------------------------------------|-----------------------|--|--|----------------|----------|----------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiva | | | | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 5 745 | -7 | 0 | 95 442 | 0 | 0 | 93 044 | 0 | 8 136 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 159 484 | 128 | 0 | 86 429 | 0 | 0 | 49 070 | 0 | 196 971 |
| Účasti s podstatným vlivem | 1 400 | -1 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 200 951 | 37 661 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 238 612 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 1 991 | 0 | -43 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 948 |
| Ostatní aktiva | 10 | 0 | 0 | 588 | 0 | 0 | 530 | 0 | 68 |
| Celkem aktiva | 369 581 | 36 382 | -43 | 182 459 | 0 | 0 | 142 644 | 0 | 445 735 |
| Závazky | | | | | | | | | |
| Rezerva na daň | 165 | 0 | 0 | 351 | 0 | 0 | 351 | 0 | 351 |
| Ostatní pasiva | 6 573 | 0 | 0 | 69 034 | 0 | 0 | 58 274 | 0 | 17 331 |
| Celkem závazky | 6 738 | 0 | 0 | 69 385 | 0 | 0 | 58 625 | 0 | 17 682 |

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

Podfond eviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Obchodní firma: | KHYPO INVEST s.r.o. | Obchodní firma: | VELOS AUTOMOTIVE s.r.o. |
| Sídlo: | Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2 | Sídlo: | Doly 272, 549 22 Nový Hrádek |
| Způsob ovládaní: | 100 % přímý podíl | Způsob ovládaní: | 100 % přímý podíl |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl | Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. | Předmět podnikání: | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. |
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 50. 000,- Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 200. 000,- Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 783. 000,- Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 13. 551.000,- Kč |

| | | | |
|---|--|---|---|
| Obchodní firma: | MV Prague Investment s.r.o. | Obchodní firma: | TRU REALITY s.r.o. |
| Sídlo: | Praha 2 - Vinohrady, Polská 1505/40, PSČ 12000 | Sídlo: | Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2 |
| Způsob ovládaní: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládaní: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. | Předmět podnikání: | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. |
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 200. 000,- Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 1. 000,- Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 7.009.000,- Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | -27.472.000,- Kč |

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Obchodní firma: | SBORAK INVEST s.r.o. | Obchodní firma: | Farma Volavec, s.r.o. |
| Sídlo: | Jindřicha Plachty 595/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 | Sídlo: | Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2 |
| Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládnání: | 25 % přímý podíl ovládané osoby 50 % přes TRU REALITY s.r.o. |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1 až 3 živnostenského zákona. | Předmět podnikání: | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. |
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 200. 000,- Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 1. 000. 000,- Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 14.329.000,- Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | -15.903.000,- Kč |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Obchodní firma: | Branická 146 s.r.o. | Obchodní firma: | CANTABELA SERVIS, s.r.o. |
| Sídlo: | Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2 | Sídlo: | Ostrovní 124/21, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. | Předmět podnikání: | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. |
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 1. 000,- Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 200. 000,- Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | -5.497.000,- Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 16.332.000,- Kč |

| | | | |
|--------------------|---|--------------------|--|
| Obchodní firma: | Výrobní Areál Rojek, s.r.o. | Obchodní firma: | Výrobní areál BIO Nový Knín s.r.o. |
| Sídlo: | Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2 | Sídlo: | Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2 |
| Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby | Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným | Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. | Předmět podnikání: | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona - Zprostředkování obchodu a služeb - Velkoobchod a maloobchod - Ubytovací služby - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitosti |



Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

| | | | |
|---|---------------|---|--|
| | | | - Pronájem a půjčování věcí movitých - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy - Výroba, obchod a služby jinde nezařazené |
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 100,- Kč | Výše zapisovaného základní kapitálu: | 100. 000,- Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | -294.000,- Kč | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | -1.084.000,- Kč |

| | |
|---|---|
| Obchodní firma: | Heřmanova 22 s.r.o. |
| Sídlo: | Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2 |
| Způsob ovládnání: | 100 % přímý podíl ovládané osoby |
| Právní forma | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. |
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 1. 000,- Kč |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 6.801.000,- Kč |

Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty pohledávek a závazků vůči osobám s podstatným nebo rozhodujícím vlivem:

| tis. Kč | Počáteční stav | Přírůstky | Úbytky | Konečný stav |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 196 971 | 219 576 | 77 545 | 339 002 |
| z toho: naběhlé úroky | 18 606 | 19 713 | 13 315 | 25 004 |
| Celkem aktiva | 196 971 | 219 756 | 77 545 | 339 2 |

14.2. Osoby ovládající

| | |
|-------------------------------|--|
| Jméno ovládající osoby: | Miloš Vančura |
| Bytem: | Novoštěboholská 475/1, 102 00 Praha 10 |
| Způsob ovládání: | 100 % přímý podíl |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl |

15. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku Podfondu.

Sestaveno dne: 15. 8. 2024



Bc. Miloš Vančura

zmocněný zástupce člena představenstva

Proton investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

| Identifikace majetku | Požizovací hodnota (tis. CZK) | Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK) |
|-------------------------------------|----------------------------------|---|
| Úvěr - Cantabela servis | 69 902 | 69 902 |
| Úvěr – SBORAK INVEST s.r.o. | 57 705 | 57 705 |
| Úvěr – BRANICKÁ 146 s.r.o. | 50 112 | 50 112 |
| Úvěr – TRU REALITY s.r.o. | 37 106 | 37 106 |
| Podíl – BRANICKÁ146 s.r.o. | 14 367 | 32 706 |
| Úvěr – Výrobní areál Rojek s.r.o. | 26 417 | 26 417 |
| Podíl – KHYPO s.r.o. | 17 283 | 23 719 |
| Úvěr – Farma Volavec, s.r.o. | 22 612 | 22 612 |
| Úvěr – Lynch Develop s.r.o. | 21 137 | 21 137 |
| Úvěr – VELOS AUTOMOTIVE s.r.o. | 20 636 | 20 636 |
| Podíl – CANTABELA SERVIS, s.r.o. | 8 000 | 19 952 |
| Podíl – Heřmanova 22 s.r.o. | 16 800 | 19 786 |
| Podíl – VELOS AUTOMOTIVE s.r.o. | 20 000 | 18 883 |
| Úvěr – SBORAK INVEST s.r.o. | 15 447 | 15 447 |
| Úvěr – Heřmanova 22 s.r.o. | 13 613 | 13 613 |
| Podíl – SBORAK INVEST s.r.o. | 12 000 | 11 666 |
| Podíl – MV Prague Investment s.r.o. | 5 000 | 11 412 |