



# Výroční zpráva podfondu 2023

---

NB, podfond Opportunity Investments  
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 .....   | 7  |
| a) Přehled investiční činnosti .....   | 7  |
| b) Finanční přehled .....  | 7  |
| c) Přehled portfolia Podfondu .....  | 8  |
| d) Přehled výsledků Podfondu .....   | 8  |
| e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu .....   | 9  |
| f) Zdroje kapitálu Podfondu .....  | 9  |
| 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) .....  | 10 |
| h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné .....   | 10 |
| 3. Textová část Výroční zprávy .....   | 14 |
| 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) .....  | 14 |
| b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....  | 14 |
| c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....   | 16 |
| d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .....  | 16 |
| e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....  | 16 |
| f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....  | 16 |
| 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) .....   | 16 |
| 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) ..... | 17 |
| 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) .....  | 17 |
| 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) .....  | 17 |
| 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) .....                 | 17 |
| l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu 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) .....     | 17 |
| 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).....   | 18 |
| n) | Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci ( § 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....   | 18 |
| 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....  | 18 |
| 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).....  | 19 |
| 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)..... | 19 |
| 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).....  | 19 |
| 4. | Prohlášení oprávněných osob Fondu .....  | 21 |
| 5. | Přílohy .....  | 22 |
| 6. | Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu.....  |    |
| 7. | Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem.....  |    |
| 8. | 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  |
| TILLER IS       | TILLER investiční společnost a.s., IČO: 086 08 733, se sídlem Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8   |
| ČNB             | Česká národní banka  |
| Fond            | TILLER investiční společnost a.s., IČO: 086 08 733, se sídlem Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8   |
| IAS/IFRS        | Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie  |
| Fondový kapitál | Hodnota majetku v podfondu snižená 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 <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )                                       |
| 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 „NB, podfond Opportunity Investments“, NID: 17256453   |
| 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 vlastního kapitálu 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                   | NB Investment SICAV, a.s   |
| Sídlo                            | Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8   |
| NID                              | 172 56 453   |
| Vznik Podfondu:                  | 1. 7. 2022   |
| 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                 | AVANT IS   |
| Administrátor                    | TILLER IS  |
| Poznámka                         | Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.<br>Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF. |
| LEI Podfondu                     | 3157000RWFR5QT5XLP49   |

## a) Údaje o cenných papírech Podfondu

## Prioritní investiční akcie („PIA“)

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Podoba                               | listinný cenný papír                                       |
| Forma                                | na jméno   |
| Jmenovitá hodnota                    | kusové   |
| Obchodovatelnost                     | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost                       | převoditelnost je omezena                                  |
| ISIN                                 | nebylo přiděleno   |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 50.000 kusů  |
| Změny v Účetním období               |  |
| Nově vydané                          | 0 ks v objemu 0 tis. EUR                                   |
| Odkoupené                            | 0 ks v objemu 0 tis. EUR                                   |

## 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 Fond zahájil svoji činnost. Investičním cílem Fondu a Podfondu je zhodnocování prostředků vložených investory prostřednictvím investic umístěných do Fondu, resp. Podfondu, které jsou alokovány zejména do investičních aktiv ve formě veřejně obchodovatelných i privátních investičních cenných papírů, finančních derivátů, repo obchodů, úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem jakož i do účastí.

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

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    | 1 487 067                             |
| Krátkodobá aktiva    | 83 092                                |
| <b>Aktiva celkem</b> | <b>1 570 159</b>                      |

| Ukazatel             | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|----------------------|---------------------------------------|
| Vlastní kapitál      | 21 640                                |
| Dlouhodobé závazky   | 0                                     |
| Krátkodobé závazky   | 1 548 519                             |
| <b>Pasiva celkem</b> | <b>1 570 159</b>                      |

## 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     | 347   | 1 570 159                             | 100     | 452 395,39 |
| Peněžní prostředky          | 347   | 83 092                                | 5,29    | 23 845,82  |
| Majetkové účasti            | 0   | 105 992                               | 6,75    | N/A        |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | 0   | 1 381 075                             | 87,96   | N/A        |

## Komentář k přehledu portfolia

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

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

## 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.) | 0   | 5 816                                 | 90,46   | N/A       |
| Zisk z finančních operací                  | 0   | 5 261                                 | 47,49   | N/A       |
| Výnosy celkem                              | 0   | 11 077                                | 100     | N/A       |
| Správní náklady                            | 1 663   | 3 639                                 | 88,93   | 118,82    |
| Ostatní náklady                            | 1   | 453                                   | 11,07   | 45 200    |
| Náklady celkem                             | 1 674   | 4 092                                 | 100     | 144,44    |
| <b>Čistá změna hodnoty portfolia</b>       | - 1 674   | 6 985                                 |         | 317,26    |

## Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou úroky z poskytnutých úvěrů a kurzové zisky.

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

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

| Ukazatel                                   | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | Změna v % |
|--|---|---------------------------------------|-----------|
| NAV  | -456 tis. Kč  | 21 640 tis. Kč                        | 4 845,61  |
| Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv     | N/A   | 6 872 %                               | N/A       |
| Pákový efekt – metoda standardní závazková | N/A   | 7 256 %                               | N/A       |
| Nové investice (úpis)                      | 0   | 0                                     | N/A       |
| Ukončené investice (odkupy)                | 0   | 0                                     | N/A       |
| Čistý zisk                                 | 0 tis. Kč   | 6 985 tis. Kč                         | N/A       |
| Hodnota prioritní investiční akcie (PIA)   | 0 EUR   | 17,5050 EUR                           | N/A       |

## Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Podfondu – celková hodnota Fondového kapitálu Podfondu, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. Hodnota NAV Podfondu meziročně vzrostla o 22 096 tis. Kč. NAV Podfondu je ze 100 % přiřazeno investorům investujícím do prémiových investičních akcií. Míra využití pákového efektu je velmi vysoká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 300 % hodnoty fondového kapitálu, přičemž pákový efekt nemusí být dodržován po dobu 24 měsíců od vzniku Podfondu.

## 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 |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Vlastní kapitál                      | 21 640                                |
| Cizí zdroje                          | 1 548 519                             |

| Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Krátkodobé závazky                   | 1 548 519                             |

## Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Podfondu jsou tvořeny zejména ostatními závazky a závazky z obchodního styku.

**Vysvětlení a rozbor peněžních toků**

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

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny poskytnutými úvěry.

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 průmyslových podniků a společností v energetickém sektoru s prokazatelnou historií a stabilním business modelem, které disponují rozvojovým potenciálem, a společností zaměřujících se na oblast real estate a development, správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb, provádění stavební činnosti a provozování realitní činnosti. Poskytování

financování obchodním společností může být charakteru tzv. kvazi kapitálové investice, které může být realizováno v kombinaci s investováním do akcií, podílů a jiných forem účastí či opcí k nabytí účastí v obchodních společnostech, a může mít formu podřízených a konvertibilních úvěrů a zápůjček, mezaninového financování či splatitelných prioritních akcií.

Podfond investuje převážně do dluhových nástrojů, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků.

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 zvýšení 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 obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přízpůsobení 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 nižší úrovní rizika a Podfond tak 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.

**Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. 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.

**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 nevidané úrovně 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.

### 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 nedošlo u Podfondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

- 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 bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu a Podfondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia.**

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

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie (PIA). 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 drží 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 brzdit ekonomiku budou stále ještě 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.
- Inlace 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.
  - o 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.
- Dluhopisy
- Pro rok 2024 je očekávaný pokles krátkého konce křivky v návaznosti na postupné významné snížení reposazby. Pokles sazeb s delší splatností by také měl nastat, ale měl by být částečně brzděn eurovými sazbami, které začnou klesat později. Snižování deficitu státního hospodaření by mělo pomoci ČR k udržení ratingů u hlavních agentur.
  - Tyto faktory by měly pomoci dluhopisům v růstu, ať již těm veřejně obchodovaným díky růstu tržní ceny, či neobchodovaným díky dopadu přes pokles bezrizikové sazby diskontního faktoru při ocenění na reálnou hodnotu. U veřejně obchodovaných dluhopisů trhy reagovaly dopředu a dluhopisové indexy rostly již v roce 2023, další pokles sazeb bude dále podporovat tento fundamentem daný růst.
  - Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých dluhopisů bude silně ovlivněna finančními parametry emitentů, 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 dluhopisů tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví emitenta.
- Úvěry a pohledávky
- Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, 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 aktuálního účetního období**

V průběhu aktuálního 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.

**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 nedežel 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 Podfondem standardní činnost dle statutu Podfonde. 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. Radek Hub   |
| Další identifikační údaje   | datum narození: 25.4.1984<br>bytem: Rajmonova 1193/3, 182 00 Praha 8 |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:<br>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera   | Po celé účetní období  |
| Ing. Radek Hub má více jak 12 let profesní praxe a zkušeností ve finančních institucích, v oblasti finančních a kapitálových trhů, investičního poradenství a řízení investičních portfolií. Během své kariéry působil jako investiční specialista a privátní bankéř v tuzemských bankovních domech, obchodníka s cennými papíry, a na pozici portfolio manažera fondů kvalifikovaných investorů typu private equity, real estate a development, cenných papírů a alternativních aktiv. |  |

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

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Název                              | Česká spořitelna, a.s.                  |
| IČO                                | 452 44 782                              |
| Sídlo                              | Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000 |
| Výkon činnosti deponitáře 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 deponitářem 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 Fondu 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.

V účetním období předcházejícím Účetní 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

|   |               |
|---|---------------|
| Úplata obhospodařovateli za obhospodařování | 1 440 tis. Kč |
| Úplata depozitáři za služby depozitáře      | 465 tis. Kč   |
| Úplata depozitáře za správu cenných papírů  | 0 tis. Kč     |
| Úplata administrátora                       | 1 532 tis. Kč |
| Úplata hlavního podpůrce                    | 0 Kč          |
| Úplata auditora                             | 103 tis. Kč   |
| Údaje o dalších nákladech či daních         |               |
| Poradenství a konzultace                    | 88 tis. Kč    |
| Ostatní správní náklady                     | 11 tis. Kč    |
| Ostatní daně a poplatky                     | 451 tis. 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 01. 10. 2023 došlo k následujícím změnám ve statutu podfondu:

- změna sídla Fondu;
- změna sídla TILLER IS;
- implementace cílů ESG;
- modifikace investičních limitů.

q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených 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            | 449 638 Kč |
| Pohyblivá složka odměn        | 0 Kč       |
| Počet příjemců                | 6,0        |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč       |

r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených 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       | 77 025 Kč  |
| Počet příjemců              | 2,0        |
| Odměny ostatních pracovníků | 372 613 Kč |
| Počet příjemců              | 4,0        |

#### 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 a 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: Ing. Dušan Klimeš, MSc.  
Funkce: zmocněný zástupce člena představenstva  
TILLER investiční společnost a.s.  
Dne: 30. 4. 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)

6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

# **Zpráva nezávislého auditora**

## **o ověření účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2023**

**NB, podfond Opportunity Investments**

**Praha, duben 2024**





### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: NB, podfond Opportunity Investments.  
Sídlo: Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8  
IČO fondu: 172 56 453  
NID podfondu: 751 63 454  
Statutární orgán: TILLER investiční společnost a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. DUŠAN KLIMEŠ, MSc., pověřený zmocněnec  
Předmět činnosti: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech  
Ověřované období: 1. 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](mailto:info@auditone.cz)  
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář  
Evidenční číslo auditora: č. 1959



## Zpráva nezávislého auditora

### pro investory podfondu NB, podfond Opportunity Investments

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu **NB, podfond Opportunity Investments** (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, podrozvahy, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu za období končící 31. 12. 2023 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 NB, podfond Opportunity Investments 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 důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

#### Odpovědnost vedení společnosti a dozorčí rady za účetní závěrku

Vedení společnosti 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 vedení společnosti 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 vedení společnosti 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 vedení společnosti 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 30. dubna 2024



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

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



# Účetní závěrka Podfondu

NB, podfond Opportunity Investments

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

Obsah

|  |        |
|--|--------|
| ROZVAHA.....   | - 3 -  |
| PODROZVAHA.....  | - 4 -  |
| VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....  | - 5 -  |
| VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU.....   | - 6 -  |
| 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. Finanční aktiva.....  | - 10 - |
| 3.2.1. Dluhová finanční aktiva.....  | - 10 - |
| 3.2.2. Kapitálová finanční aktiva.....   | - 11 - |
| 3.3. Finanční závazky.....   | - 11 - |
| 3.4. Peněžní prostředky.....   | - 12 - |
| 3.5. Způsoby oceňování.....  | - 12 - |
| 3.6. Vzájemná zúčtování.....   | - 12 - |
| 3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....   | - 12 - |
| 3.7.1. Úrokové náklady a výnosy.....   | - 13 - |
| 3.7.2. Výnosy z dividend.....  | - 13 - |
| 3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....  | - 13 - |
| 3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále.....  | - 13 - |
| 3.8. Zachycení operací v cizích měnách.....  | - 13 - |
| 3.9. Daň z příjmů.....   | - 13 - |
| 3.10. Tvorba rezerv.....   | - 14 - |
| 3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....                                  | - 14 - |
| 3.12. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu.....   | - 14 - |
| 4. Regulační požadavky.....  | - 15 - |
| 5. Změny účetních metod.....   | - 15 - |
| 6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....                                | - 15 - |
| 7. Významné položky v rozvaze.....   | - 16 - |
| 7.1. Finanční nástroje.....  | - 16 - |
| 7.2. Pohledávky za bankami.....  | - 16 - |
| 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty.....  | - 16 - |
| 7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....  | - 17 - |
| 7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....                                    | - 17 - |
| 7.5. Ostatní pasiva.....   | - 17 - |
| 7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....  | - 18 - |
| 7.6. Rezervy a opravné položky.....  | - 18 - |
| 7.7. Kapitálové fondy.....   | - 19 - |
| 7.8. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období.....                                 | - 19 - |
| 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....  | - 20 - |
| 8.1. Finanční nástroje.....  | - 20 - |
| 8.2. Čistý úrokový výnos.....  | - 20 - |
| 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....   | - 20 - |
| 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací.....  | - 21 - |
| 8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy.....  | - 21 - |
| 8.6. Správní náklady.....  | - 21 - |
| 8.7. Splatná daň z příjmů.....   | - 22 - |
| 8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka.....   | - 22 - |
| 9. Výnosy podle geografického členění.....   | - 22 - |
| 10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....                                    | - 23 - |
| 11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů..... | - 23 - |
| 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....  | - 23 - |
| 12.1. Řízení rizik.....  | - 23 - |
| 12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....  | - 24 - |
| 12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu.....             | - 24 - |
| 12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký).....                                   | - 24 - |



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

|          |   |        |
|----------|---|--------|
| 12.3.2.  | Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....   | - 25 - |
| 12.3.3.  | Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....   | - 25 - |
| 12.3.4.  | Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....           | - 26 - |
| 12.3.5.  | Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....   | - 26 - |
| 12.3.6.  | Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....  | - 27 - |
| 12.3.7.  | Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....   | - 27 - |
| 12.3.8.  | Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....                          | - 28 - |
| 12.3.9.  | Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)-                 | 28     |
| -        |   |        |
| 12.3.10. | Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                | - 28 - |
| 12.3.11. | Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....   | - 28 - |
| 12.3.12. | Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....   | - 28 - |
| 12.3.13. | Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....                                | - 29 - |
| 12.3.14. | Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....                       | - 29 - |
| 12.3.15. | Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....   | - 29 - |
| 12.3.16. | Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ..... | - 29 - |
| 12.3.17. | Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....                   | - 29 - |
| 12.3.18. | Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....   | - 29 - |
| 12.3.19. | Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....             | - 30 - |
| 12.3.20. | Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....                           | - 30 - |
| 12.3.21. | Ostatní identifikovaná rizika: .....  | - 30 - |
| 13.      | Reálná hodnota .....  | - 31 - |
| 13.1.    | Hierarchie reálných hodnot .....  | - 32 - |
| 13.2.    | Techniky oceňování a vstupní veličiny .....   | - 33 - |
| 13.2.1.  | Ocenění obchodních podílů a akcií .....   | - 34 - |
| 13.2.2.  | Ocenění poskytnutých úvěrů .....  | - 34 - |
| 13.2.3.  | Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot .....   | - 35 - |
| 14.      | Transakce se spřízněnými osobami.....   | - 35 - |
| 14.1.    | Osoby ovládané .....  | - 36 - |
| 14.2.    | Osoby ovládající.....   | - 36 - |
| 15.      | Významné události po datu účetní závěrky .....  | - 36 - |



# 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 |
|----------|--|----------|---------------------------------------|---------|--------------------------------------|---|
|          | <b>Aktiva celkem (Σ)</b>                           |          | <b>1 570 159</b>                      |         | <b>1 570 159</b>                     | <b>347</b>                                    |
| <b>3</b> | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ) |          | 83 092                                |         | 83 092                               | 347   |
|          | v tom: a) splatné na požádání                      | 7.2.     | 83 092                                |         | 83 092                               | 347   |
| <b>4</b> | Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)            |          | 1 381 075                             |         | 1 381 075                            | 0   |
|          | b) ostatní pohledávky                              | 7.3.     | 1 381 075                             |         | 1 381 075                            | 0   |
| <b>8</b> | Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)                   | 7.4.     | 105 992                               |         | 105 992                              | 0   |

|           | PASIVA   | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|-----------|--|----------|--------------------------------|---|
|           | <b>Pasiva celkem (Σ)</b>   |          | <b>1 570 159</b>               | <b>347</b>                              |
| <b>4</b>  | Ostatní pasiva   | 7.5.     | 1 548 097                      | 803                                     |
| <b>6</b>  | Rezervy (Σ)  |          | 422                            | 0                                       |
|           | b) na daně   | 7.6.     | 422                            | 0                                       |
|           | Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem |          | 1 548 519                      | 803                                     |
| <b>13</b> | Kapitálové fondy   | 7.8.     | 16 329                         | 1 218                                   |
| <b>15</b> | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období   | 7.9.     | -1 674                         | 0                                       |
| <b>16</b> | Zisk nebo ztráta za účetní období  |          | 6 985                          | -1 674                                  |
|           | b) přírůstek kapitálu  |          | 6 985                          | -1 674                                  |
| <b>17</b> | Vlastní kapitál  |          | 21 640                         | -456                                    |

|   |   |
|---|---|
| Sestaveno dne: 30.4.2024  | Podpisový záznam statutárního orgánu<br>účetní jednotky:                              |
|   | Ing. Dušan Klimeš, MSc.   |
|   |  |
|   | Zmocněný zástupce   |
| Sestavil: Jana Uhrová   | TILLER 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.      | 34 271                         | 0                                       |
| 15 | Hodnoty převzaté k obhospodařování | 10.      | 1 570 159                      | 347                                     |

|  |  |   |
|--|--|---|
| Sestaveno dne: 30. 4. 2024   | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:<br>Ing. Dušan Klimeš, MSc. |  |
| Sestavil: Jana Uhrová<br> | Zmocněný zástupce<br>TILLER investiční společnost a.s.                           |   |



## 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.     | 5 816                                 | 0  |
| 5  | Náklady na poplatky a provize                                    | 8.3.     | 29                                    | 6  |
| 6  | Zisk nebo ztráta z finančních operací                            | 8.4.     | 5 261                                 | -5   |
| 8  | Ostatní provozní náklady   | 8.5.     | 2                                     | 0  |
| 9  | Správní náklady (Σ)  |          | 3 639                                 | 1 663  |
|    | b) ostatní správní náklady                                       | 8.6.     | 3 639                                 | 1 663  |
| 20 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním |          | 7 407                                 | -1 674   |
| 21 | Daň z příjmu   | 8.7.     | 422                                   | 0  |
| 22 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění                     |          | 6 985                                 | -1 674   |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Sestaveno dne: 30. 4. 2024 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:<br><br>Ing. Dušan Klimeš, MSc. |
| Sestavil: Jana Uhrová      | Zmocněný zástupce<br><br>TILLER investiční společnost a.s.                           |







## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

|                                    | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezerv fondy | Kapitál. fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|------------------------------------|---------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------|--------|
| Zůstatek k 20.6.2022               | 0             | 0           | 0            | 0              | 0                 | 0             | 0      |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0             | 0           | 0            | 0              | 0                 | -1 674        | -1 674 |
| Emise akcií                        | 0             | 0           | 0            | 1 218          | 0                 | 0             | 1 218  |
| Zůstatek k 31.12.2022              | 0             | 0           | 0            | 1 218          | 0                 | -1 674        | -456   |

|                                    |   |   |   |        |   |        |        |
|------------------------------------|---|---|---|--------|---|--------|--------|
| Zůstatek k 1.1.2023                | 0 | 0 | 0 | 1 218  | 0 | -1 674 | -456   |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | 0 | 0      | 0 | 6 985  | 6 985  |
| Emise akcií                        | 0 | 0 | 0 | 15 111 | 0 | 0      | 15 111 |
| Zůstatek k 31.12.203               | 0 | 0 | 0 | 16 329 | 0 | 5 311  | 21 640 |

|  |  |
|--|--|
| Sestaveno dne: 30.4.2024<br><br>Sestavil: Jana Uhrová<br> | Podpisový záznam statutárního orgánu<br>účetní jednotky:<br><br>Ing. Dušan Klimeš, MSc.<br><br>Zmocněný zástupce<br><br>TILLER investiční společnost a.s.<br><br> |
|--|--|



# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

NB, podfond Opportunity Investments (dále jen „Podfond“) je podfond investičního fondu NB Investment 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“).

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Název Podfondeu:                  | NB, podfond Opportunity Investments  |
| Název Fondu:                      | NB Investment SICAV, a.s.  |
| Sídlo:                            | Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8                                       |
| Den zápisu do obchodní rejstříku: | 20. 06. 2022   |
| IČO:                              | 172 56 453   |
| DIČ:                              | CZ686038835  |
| Právní forma:                     | podfond investičního fondu   |
| Zapsána do obchodního rejstříku:  | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 27393                         |
| Předmět podnikání:                | činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF |

Podfond byl dne 1. 7. 2022 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 Podfondeu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF do Podfondeu 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 Fondu, resp. Podfondeu je zhodnocování prostředků vložených Investory prostřednictvím investic umístěných do Fondu, resp. Podfondeu, které jsou alokovány zejména do investičních aktiv ve formě veřejně obchodovatelných i privátních investičních cenných papírů, finančních derivátů, repo obchodů, úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondeu jakož i do účastí.

Podfond investuje zejména do průmyslových podniků a společností v energetickém sektoru s prokazatelnou historií a stabilním business modelem, které disponují rozvojovým potenciálem, a společností zaměřujících se na oblast real estate a development, správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb, provádění stavební činnosti a provozování realitní činnosti. Poskytování financování obchodním společností může být charakteru tzv. kvazi kapitálové investice, které může být realizováno v kombinaci s investováním do akcií, podílů a jiných forem účastí či opcí k nabytí účastí v obchodních společnostech, a může mít formu podřízených a konvertibilních úvěrů a zápůjček, mezaninového financování či splatitelných prioritních akcií.



**Obhospodařovatel a administrátor:**

Obhospodařovatelem Fondu, resp. Podfondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) je počínaje 20. 6. 2022 TILLER investiční společnost, a.s., IČO: 086 08 733 (dále jen „investiční společnost“ nebo „obhospodařovatel“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 6. 5. 2022 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 účetním období zaměstnance.

Administrátorem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) je počínaje 1. 7. 2022 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „administrátor“).

**Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2023:**

Statutární orgán:

|                     |                                    |                |
|---------------------|------------------------------------|----------------|
| Člen představenstva | TILLER investiční společnost, a.s. | od 20. 6. 2022 |
|---------------------|------------------------------------|----------------|

|                             |                         |                |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| Při výkonu funkce zastupuje | Ing. DUŠAN KLIMEŠ, MSc. | od 20. 6. 2022 |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|

Dozorčí rada:

|                   |                   |                |
|-------------------|-------------------|----------------|
| Člen dozorčí rady | ZUZANA KLEBERCOVÁ | od 26. 9. 2022 |
|-------------------|-------------------|----------------|

|                   |             |                |
|-------------------|-------------|----------------|
| Člen dozorčí rady | EVA BRHLOVÁ | od 20. 6. 2022 |
|-------------------|-------------|----------------|

**V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:**

Dne 8. 9. 2023 vymazáno sídlo TILLER investiční společnost a.s., IČO: 177 84 352, Lazarská 11/6, 120 00 Praha 2 – Nové Město.

Dne 8. 9. 2023 zapsáno sídlo TILLER investiční společnost a.s., IČO: 177 84 352, Karolinská 707/7, 186 00 Praha 8 – Karlín.

## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Podfondu obhospodařovatel 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 mikro 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.

#### 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 nespĺňoval 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 užítka z vlastnictví.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Podfondem 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. Finanční aktiva

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených 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.

### 3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako dluhové finanční aktivum,

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.

### 3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako kapitálové finanční aktivum,
- 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 vykazány v položce „Akce, podílové listy a ostatní podíly“.

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

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční 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 vykazáno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

### 3.3. 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. Následně 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“.



### 3.4. 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“.

### 3.5. 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.

### 3.6. 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.

### 3.7. 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.

### 3.7.1. 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“.

### 3.7.2. Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Podfondem vznikne nárok. Výnosy z dividend jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

### 3.7.3. 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.

### 3.7.4. 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.

## 3.8. 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“.

## 3.9. 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 Podfonde vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Podfonde. 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“.

### 3.10. 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.

### 3.11. 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.

### 3.12. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfonde

Fond vydává následující druhy kusových akcií: prioritní investiční akcie.

#### Investiční akcie

Fond k Podfonde vydává jeden druh investičních akcií – Prioritní investiční akcie. Investiční akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím nebyl přidělen ISIN.

S investičními akciemi Podfonde jsou spojena zejména následující práva:

- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfonde,
- podíl na zisku z hospodaření Podfonde s investičním majetkem Podfonde,



- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Podfondu s likvidací,
- bezplatné poskytnutí statutu Fondu a statutu Podfondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Podfondu, pokud o ně akcionář požádá.

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 závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Podfond na základě standardu IAS 32 odst. 16A – 16D vyhodnotil, že závazek vyplývající z emise investičních akcií bude vykázán jako vlastní kapitál a to vzhledem k tomu, že:

- dodává držitelům poměrný podíl na čistých aktivech účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky (16A, 16C),
- vzhledem k tomu, že Podfond k 31.12.2023 emituje pouze jednu třídu investičních akcií, jedná se o nejpodřízenější nástroj, kdy všechny investiční akcie mají stejné znaky (16A, 16C),
- s investičními akciemi není spojen žádný další smluvní závazek (mimo práva odkupu) dodat hotovost či jiné finanční aktivum (16A).
- Podfond nedisponuje žádným jiným finančním nástrojem, který by byl vázán na změnu čistých aktiv (16B, 16D) a
- Podfond je v souladu se statutem uzavřen na dobu neurčitou a likvidace je pod kontrolou účetní jednotky (16C).

Emitované cenné papíry klasifikované jako vlastní kapitál jsou vykázány v rozvaze v položkách vlastního kapitálu. Výsledná částka položky „Vlastní kapitál“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v EUR.

## 4. Regulatorní požadavky

Fond, resp. Podfond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Česká spořitelna 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 20. 7. 2022.

## 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 vlastní kapitál.

## 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   |
| <b>Aktiva</b>                       |                           |                               |                     |                      |          |
| Pohledávky za bankami               | 0                         | 0                             | 0                   | 83 092               | 0        |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0                         | 0                             | 0                   | 1 381 075            | 0        |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 0                         | 0                             | 0                   | 105 992              | 0        |
| <b>Celkem finanční aktiva</b>       | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>1 570 159</b>     | <b>0</b> |
| <b>Pasiva</b>                       |                           |                               |                     |                      |          |
| Ostatní pasiva                      | 0                         | 0                             | 0                   | 1 547 784            | 0        |
| <b>Celkem finanční pasiva</b>       | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>1 547 784</b>     | <b>0</b> |

### 7.2. Pohledávky za bankami

| tis. Kč                    | 31. 12. 2023  | 31. 12. 2022 |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Zůstatky na běžných účtech | 83 092        | 347          |
| <b>Celkem</b>              | <b>83 092</b> | <b>347</b>   |

Zůstatek na běžných účtech se skládá ze zůstatku účtu vedeného v CZK u České spořitelny ve výši 19 tis. Kč, z účtu vedeného v CZK u Všeobecné úvěrové banky ve výši 45 tis. Kč a ze zůstatku účtu vedeného v EUR u Všeobecné úvěrové banky ve výši 83 028 tis. Kč (3 358 tis. EUR).

### 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

| tis. Kč                             | 31. 12. 2023     | 31. 12. 2022 |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho: | 1 381 075        | 0            |
| Splatné od 1 roku do 5 let          | 1 381 075        | 0            |
| <b>Celkem</b>                       | <b>1 381 075</b> | <b>0</b>     |

Ve sledovaném období Podfond eviduje několik poskytnutých úvěrů, které Podfond nabyl postoupením. Postoupené úvěry jsou poskytovány v měně EUR. Podfond eviduje poskytnutý úvěr s jistinou ve výši 335 351 tis. Kč (13 563 tis. EUR), úroky 3 376 tis. Kč (137 tis. EUR), s celkovým úvěrovým rámcem ve výši 58 626 tis. EUR. Dále úvěr s jistinou ve výši 95 477 tis. Kč (3 862 tis. EUR), úroky 215 tis. Kč (9 tis. EUR), s celkovým úvěrovým rámcem ve výši 3 949 tis. EUR. Poskytnutý úvěr ve výši 938 589 tis. Kč (37 961 tis. EUR), úroky 2 213 tis. Kč (89 tis. EUR), s celkovým úvěrovým rámcem 41 887 tis. EUR. A poskytnutý úvěr ve výši 5 942 tis. Kč (240 tis. EUR), s celkovým úvěrovým rámcem ve výši 246 tis. EUR.

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí 1 381 075 tis. Kč (rok 2022: 0 Kč).

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.



## 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 |
|----------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| 23.3.2023      | Andalusia Development s.r.o. | 100                         | 108 598         | -2 606           | 105 992        |

V průběhu účetního období došlo k nabytí podílu ve výši 100 % ve společnosti Andalusia Development s.r.o.

### 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. 2023          | 0                                     | 0   |
| Pořízení                             | 108 598                               | 0   |
| Zisk/ztráta z přecenění              | -2 606                                | 0   |
| <b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b> | <b>105 992</b>                        | <b>0</b>  |

## 7.5. Ostatní pasiva

| tis. Kč                             | 31. 12. 2023     | 31. 12. 2022 |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| Závazky vůči dodavatelům            | 266              | 61           |
| Závazky vůči akcionářům, podílníkům | 1 438 920        | 0            |
| Dohadné položky pasivní             | 313              | 742          |
| Ostatní                             | 108 598          | 0            |
| <b>Celkem</b>                       | <b>1 548 097</b> | <b>803</b>   |

Dohadné položky pasivní evidované ke konci rozhodného období 2023 se skládají z dohadů na audit 103 tis. Kč, administraci 75 tis. Kč, depozitáře 36 tis. Kč, znalecký posudek na ocenění podílu a ochranné známky ve výši 88 tis. Kč a poplatku za úschovu cenných papírů ve výši 11 tis. Kč. Položka ostatní zahrnuje ostatní závazky z titulu neuhrazené kupní ceny za nákup obchodního podílu ve spol. Andalusia Development s.r.o.

### 7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

| tis. Kč   | 2023             | 2022       |
|---|------------------|------------|
| <b>Závazky k počátku sledovaného období</b>         |                  |            |
| Splatná hodnota závazku k 1. 1.                     | 803              | 0          |
| Reálná hodnota k 1. 1.                              | 803              | 0          |
| <b>Transakce za sledované období</b>                |                  |            |
| Přírůstky   | 5 570 397        | 1 659      |
| Odúčtování finančních závazků z toho:               | - 4 023 103      | -856       |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty | - 17 695         | 0          |
| - Splatná hodnota závazku                           | - 4 005 408      | -856       |
| <b>Závazky ke konci sledovaného období</b>          |                  |            |
| Splatná hodnota závazku k 31. 12.                   | 1 548 097        | 803        |
| <b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>    | <b>1 548 097</b> | <b>803</b> |

### 7.6. Rezervy a opravné položky

| tis. Kč         | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|-----------------|--------------|--------------|
| Rezerva na daně | 422          | 0            |
| <b>Celkem</b>   | <b>422</b>   | <b>0</b>     |

Ve sledovaném období byla vytvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 422 tis. Kč (2022: 0 Kč). Zálohy na daň z příjmů ve sledovaném období byly uhrazeny ve výši 0 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                             |
| <b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>        | <b>0</b>                   | <b>0</b>        | <b>0</b>                      |
| Snížení                             | 0                         | 0               | 0                          | 0               | 0                             |
| Zvýšení                             | 0                         | 422             | 0                          | 0               | 422                           |
| <b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b> | <b>0</b>                  | <b>422</b>      | <b>0</b>                   | <b>0</b>        | <b>422</b>                    |

## 7.7. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Podfondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 16 329 tis. Kč.

| Ks  | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| Počet investičních akcií PIA na začátku období      | 50 000        | 0             |
| Počet vydaných investičních akcií PIA v období      | 0             | 50 000        |
| <b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b> | <b>50 000</b> | <b>50 000</b> |

## 7.8. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta 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  | 2023           | 2022     |
|--|----------------|----------|
| Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2022                                  | 0              | 0        |
| Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku | -1 674         | 0        |
| <b>Celkem k 31.12.</b>   | <b>- 1 674</b> | <b>0</b> |

Podfond ve sledovaném účetním období převedl na účet nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát předchozích období účetní ztrátu z roku 2022. Podfond předpokládá výši neuhrazené ztráty z předchozího roku uhradit z vytvořeného zisku za rok 2023.



## 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   |
| <b>Finanční aktiva</b>                        |                           |                               |                     |                      |          |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy               | 0                         | 0                             | 0                   | 5 816                | 0        |
| Náklady na poplatky a provize                 | 0                         | 0                             | 0                   | -29                  | 0        |
| Zisk nebo ztráta z přecenění                  | 0                         | 0                             | 0                   | 5 261                | 0        |
| <b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>    | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>11 048</b>        | <b>0</b> |
| <b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>11 048</b>        | <b>0</b> |

### 8.2. Čistý úrokový výnos

| tis. Kč                           | 2023         | 2022     |
|-----------------------------------|--------------|----------|
| Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček | 5 816        | 0        |
| <b>Čistý úrokový výnos</b>        | <b>5 816</b> | <b>0</b> |

Hodnotu čistých úrokových výnosů tvoří úroky z poskytnutých úvěrů.

### 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

| tis. Kč                               | 2023       | 2022      |
|---------------------------------------|------------|-----------|
| Náklady na poplatky a provize ostatní | -29        | -6        |
| <b>Celkem</b>                         | <b>-29</b> | <b>-6</b> |

Podfond vykazuje ke konci rozhodného období náklady na poplatky za vedení bankovního účtu 29 tis. Kč.

## 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

| tis. Kč   | 2023         | 2022      |
|---|--------------|-----------|
| Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou | -2 706       | 0         |
| Kurzové rozdíly   | 7 967        | -5        |
| <b>Celkem</b>   | <b>5 261</b> | <b>-5</b> |

Podfond vykazuje ke konci rozhodného období zisk z finančních operací ve výši 5 261 tis. Kč, který je tvořen kurzovými rozdíly a ztrátou z přecenění účasti s rozhodujícím vlivem.

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

| tis. Kč                                  | Zisk/ztráta z přecenění | Zisk/ztráta z odúčtování |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>Finanční aktiva</b>                   | <b>5 229</b>            | <b>17 727</b>            |
| Pohledávky za bankami                    | 156                     | 0                        |
| Pohledávky za nebankovními subjekty      | 7 679                   | 0                        |
| Účasti s rozhodujícím vlivem             | - 2 606                 | 0                        |
| Ostatní aktiva                           | 0                       | 17 727                   |
| <b>Finanční pasiva</b>                   | <b>0</b>                | <b>- 17 695</b>          |
| Ostatní pasiva z toho:                   | 0                       | - 17 695                 |
| <b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b> | <b>5 229</b>            | <b>32</b>                |

## 8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

| tis. Kč                  | 2023      | 2022     |
|--------------------------|-----------|----------|
| Ostatní provozní náklady | -2        | 0        |
| <b>Celkem</b>            | <b>-2</b> | <b>0</b> |

Podfond vykazuje ke konci rozhodného období ostatní provozní náklady ve výši 2 tis. Kč, které jsou tvořeny soudním poplatkem za změnu zápisu v Obchodním rejstříku.

## 8.6. Správní náklady

| tis. Kč                                       | 2023         | 2022         |
|---|--------------|--------------|
| Náklady na odměny statutárního auditu z toho: | 103          | 73           |
| - náklady na povinný audit účetní závěrky     | 103          | 73           |
| Náklady na znalecké posudky                   | 88           | 0            |
| Vedení účetnictví                             | 630          | 263          |
| Odměna za výkon funkce vč. administrace       | 2 342        | 1 215        |
| Služby depozitáře                             | 465          | 109          |
| Ostatní správní náklady                       | 11           | 3            |
| <b>Celkem</b>                                 | <b>3 639</b> | <b>1 663</b> |

Ostatní správní náklady tvoří náklady na daňové poradenství ve výši 11 tis. Kč.

## 8.7. Splatná daň z příjmů

| tis. Kč  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním   | 7 407         | -1 674        |
| Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích) | 0             | 0             |
| Výnosy nepodléhající zdanění   | 0             | 0             |
| Daňově neodčitatelné náklady   | 2 706         | 0             |
| Použité slevy na dani a zápočty  | 0             | 0             |
| <b>Základ daně</b>   | <b>10 113</b> | <b>-1 674</b> |
| Zohlednění daňové ztráty minulých let  | -1 674        | 0             |
| <b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>   | <b>8 439</b>  | <b>0</b>      |
| <b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>   | <b>422</b>    | <b>0</b>      |

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 422 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 422 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 0 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                    | 0                       | 0                    | 0            | 0          |
| Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let | 0                       | 0                    | 0            | 0          |
| Tvorba daně z příjmů v účetním období       | 0                       | 422                  | 0            | 422        |
| <b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>         | <b>0</b>                | <b>422</b>           | <b>0</b>     | <b>422</b> |

## 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 %.

Podfond nevykazuje k 31. 12. 2023 žádný odložený daňový závazek ani odloženou daňovou pohledávku.

## 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 |
|-----------------------------------|------------------|--------------|
| Hodnoty předané k obhospodařování | 1 570 159        | 347          |
| Přijaté přísliby a záruky         | 34 271           | 0            |
| <b>Celkem</b>                     | <b>1 604 430</b> | <b>347</b>   |

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 a dále přijaté přísliby a záruky. Přijaté přísliby a záruky představují rozdíl pořizovací a reálné hodnoty pohledávek z nabytí postoupených úvěrů.

## 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, měnového rizika a cenového rizika),
- úvěrovému riziku;
- a riziku likvidity.

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. 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

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

aktivit, jsou popsána ve statutu Podfonde. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfonde.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfonde vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost využívání pákového efektu až do maximální výše 300 % fondového kapitálu Podfonde. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Při poskytování úvěrů z majetku Podfonde preferováno 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          | Česká spořitelna             | 19               | 0,0 %          |
| Běžné účty             | kreditní          | Všeobecná úvěrová banka      | 83 073           | 5,2 %          |
| <b>Běžné účty</b>      |                   | <b>Celkem</b>                | <b>83 092</b>    | <b>5,2 %</b>   |
| Obchodní podíly        | tržní             | Andalusia Development s.r.o. | 105 992          | 6,8 %          |
| <b>Obchodní podíly</b> |                   | <b>Celkem</b>                | <b>105 992</b>   | <b>6,8 %</b>   |
| Úvěry                  | kreditní, úrokové | EQS Reality Estate s.r.o.    | 338 626          | 21,6 %         |
| Úvěry                  | kreditní, úrokové | Hispanovae Homes Sl.         | 95 692           | 6,1 %          |
| Úvěry                  | kreditní, úrokové | Sereniavulco Sl.             | 940 802          | 59,9 %         |
| Úvěry                  | kreditní, úrokové | Andalusia Development s.r.o. | 5 955            | 0,4 %          |
| <b>Úvěry</b>           |                   | <b>Celkem</b>                | <b>1 381 075</b> | <b>88,0 %</b>  |
| <b>Celkový součet</b>  |                   |                              | <b>1 570 159</b> | <b>100,0 %</b> |

Podfond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Podfond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Podfonde.

## 12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfonde

### 12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfonde riziku: vysoký)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfonde, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfonde. 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 | Zisk/ztráta | Vlastní kapitál/ČAI |
|-------------------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| riziko ceny obchodních podílů | 105 992 * 15 %     | 15 899      | 0                   |
| úrokové riziko úvěrů          | 1 381 075 * 1 %    | 0           | 0                   |

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

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

### 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 v majetku společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nemusí být možné 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                                     | 1 548 097        | 0              | 0         | 1 548 097        |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b> | <b>0</b>                              | <b>1 548 097</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>  | <b>1 548 097</b> |

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;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem 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 události 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.

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

Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je Podfond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí Podfond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

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                   | 1 381 075        | 0          | 83 092        | 0        | 1 464 167        |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b> | <b>1 381 075</b> | <b>0</b>   | <b>83 092</b> | <b>0</b> | <b>1 464 167</b> |

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s. a Všeobecné úvěrové banky, a.s. Jedná se o regulované bankovní subjekty pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je hodnoceno jako nízké.

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

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               | 64             | 83 028           | 83 092           |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 5 955          | 1 375 120        | 1 381 075        |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 105 992        | 0                | 105 992          |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>        | <b>112 011</b> | <b>1 458 148</b> | <b>1 570 159</b> |

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

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               | 109 177        | 1 438 920        | 1 548 097        |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b> | <b>109 177</b> | <b>1 438 920</b> | <b>1 548 097</b> |

Expozice Podfondu na měnové riziko není významná. Vedení Podfondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR.

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Podfondu 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 (-) |
|------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|
| CZK/EUR                      | 24,725               | 2 %             | -48                         | -2 %            | 48                          |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>        | <b>-48</b>                  | <b>-</b>        | <b>48</b>                   |

### 12.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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. Podfond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Podfondu – majetkovými účastmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

Pohledávky Podfondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

Podfond má přímou expozici vůči změnám úrokových sazeb na ocenění svých úročených aktiv a závazků. Avšak může být také nepřímo ovlivněn dopadem změn úrokových sazeb na výnosy některých společností, do kterých Podfond investuje.

Manažer Podfondu v souladu se statutem Podfondu pravidelně monitoruje celkovou úrokovou citlivost Podfondu.

### 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. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou.



**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 nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)**

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.

**12.3.10. 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. Riziko je ošetřeno tak, že Podfond k ocenění svých majetkových hodnot využívá certifikované odhadce.

**12.3.11. 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 nebo majetku společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Podfond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

**12.3.12. 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.

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

Obhospodařovatel má nastaveny postupy identifikace a řízení střetu zájmů, čímž je potenciální riziko minimalizováno.

**12.3.14. 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 nebo společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

**12.3.15. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Podfondu nebo společností, 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.

**12.3.16. 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.

**12.3.17. 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 odst. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

**12.3.18. 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).

**12.3.19. 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.

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

Podfond není účastníkem žádného soudního sporu.

**12.3.21. 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 držetím 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

Police 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 pořídít v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

## 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           |
|-------------------------------------|----------|----------|------------------|------------------|
| <b>Aktiva</b>                       |          |          |                  |                  |
| Pohledávky za bankami               | 0        | 0        | 83 092           | 83 092           |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0        | 0        | 1 381 075        | 1 381 075        |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 0        | 0        | 105 992          | 105 992          |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>        | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1 570 159</b> | <b>1 570 159</b> |
| <b>Závazky</b>                      |          |          |                  |                  |
| Ostatní pasiva                      | 0        | 0        | 1 548 097        | 1 548 097        |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>        | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1 548 097</b> | <b>1 548 097</b> |

### Rok 2022

| tis. Kč                      | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3   | Celkem     |
|------------------------------|----------|----------|------------|------------|
| <b>Aktiva</b>                |          |          |            |            |
| Pohledávky za bankami        | 0        | 0        | 347        | 347        |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>347</b> | <b>347</b> |
| <b>Závazky</b>               |          |          |            |            |
| Ostatní pasiva               | 0        | 0        | 803        | 803        |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>803</b> | <b>803</b> |

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 nejsprávnější 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                             |
|-------------------------------------|----------------|----------------------------------|--|
| <b>Aktiva</b>                       |                |                                  |  |
| Pohledávky za bankami               | 83 092         | DCF Model                        | Pribor, IRS CZ                             |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 1 381 075      | DCF Model                        | ECB data                                   |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 105 992        | Výnosová metoda, pořizovací ceny | Finanční výkazy, tržní data, finanční plán |
| <b>Závazky</b>                      |                |                                  |  |
| Ostatní pasiva                      | 1 547 784      | DCF Model                        | Pribor                                     |

Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty jsou oceněny metodou diskontovaných peněžních toků. Kreditní přírůstek je složen z tržního rizika a kreditní přírůstek v podobě DRSK. Vážený průměr diskontní sazby odpovídá 7,44 %.

Majetkové účasti SERENIAVULCO SL a SERENITY DIAMOND SL jsou oceněny pomocí výnosové metody, diskontováním peněžních toků. V případě SERENIAVULCO SL byla diskontní sazba v podobě WACC na rok 2024 stanovena na 7,24 %. V případě SERENITY DIAMOND SL byla diskontní sazba v podobě WACC na rok 2024 stanovena na 7,36 %.

Majetková účast Hispanovae Homes SL je oceněna na principu pořizovací ceny. Důvodem je skutečnost, že k datu ocenění nebyl k dispozici ucelený finanční plán, či záměr společnosti. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

### 13.2.1. 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.

### 13.2.2. 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.

**13.2.3. 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. |
|-------------------------------------|-----------------------|--|--|------------------|----------|----------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiva</b>                       |                       |  |  |                  |          |          |                   |                         |                         |
| Pohledávky za bankami               | 347                   | 155  | 0  | 94 597           | 0        | 0        | -12 007           | 0                       | 83 092                  |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0                     | 7 679  | 0  | 5 105 224        | 0        | 0        | -3 731 828        | 0                       | 1 381 075               |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 0                     | -2 606   | 0  | 108 598          | 0        | 0        | 0                 | 0                       | 105 992                 |
| Ostatní aktiva                      | 0                     | 17 027   |  | 2 892 346        |          |          | -2 909 373        |                         | 0                       |
| <b>Celkem aktiva</b>                | <b>347</b>            | <b>22 255</b>                                    | <b>0</b>   | <b>8 200 765</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>-6 653 208</b> | <b>0</b>                | <b>1 570 159</b>        |
| <b>Závazky</b>                      |                       |  |  |                  |          |          |                   |                         |                         |
| Ostatní pasiva                      | 803                   | -17 695  | 0  | 5 570 397        | 0        | 0        | -4 005 408        | 0                       | 1 548 097               |
| <b>Celkem závazky</b>               | <b>803</b>            | <b>-17 695</b>                                   | <b>0</b>   | <b>5 570 397</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>-4 005 408</b> | <b>0</b>                | <b>1 548 097</b>        |

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. |
|-----------------------|-----------------------|--|--|---------------|----------|----------|------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiva</b>         |                       |  |  |               |          |          |            |                         |                         |
| Pohledávky za bankami | 0                     | 0  | 0  | 347           | 0        | 0        | 0          | 0                       | 347                     |
| <b>Celkem aktiva</b>  | <b>0</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>347</b>    | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                | <b>347</b>              |
| <b>Závazky</b>        |                       |  |  |               |          |          |            |                         |                         |
| Ostatní pasiva        | 0                     | 0  | 0  | 803           | 0        | 0        | 0          | 0                       | 803                     |
| <b>Celkem závazky</b> | <b>0</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>803</b>    | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                | <b>803</b>              |

**14. Transakce se spřízněnými osobami**

Účetní jednotka ve sledovaném období neviduje transakce se spřízněnými osobami.



## 14.1. Osoby ovládané

Fond na účet podfondu eviduje účasti s rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Obchodní firma:                      | Andalusia Development, s.r.o.              |
| Sídlo:                               | Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1 |
| Způsob ovládnání:                    | 100% přímý podíl ovládané osoby            |
| Podíl na hlasovacích právech:        | 100% přímý podíl                           |
| Právní forma                         | Společnost s ručením omezeným              |
| Předmět podnikání:                   | Správa vlastního majetku                   |
| Výše zapisovaného základní kapitálu: | 100 Kč                                     |

## 14.2. Osoby ovládající

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Název ovládající osoby:       | Maidavale, s.r.o.                |
| Sídlo:                        | Karolinská 707/7, 186 00 Praha 8 |
| Způsob ovládnání:             | 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: 30.04.2024



Ing. Dušan Klimeš, MSC.

zmocněný zástupce člena představenstva

TILLER investiční společnost a.s.



8. 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                  | Pořizovací hodnota<br>(tis. CZK) | Reálná hodnota k poslednímu<br>dni Účetního období<br>(tis. CZK) |
|---------------------------------------|----------------------------------|--|
| Úvěr EQS Reality Estate s.r.o.        | 338 727                          | 338 626  |
| Úvěr HISPANOVA HOMES                  | 95 692                           | 95 692   |
| Úvěr SERENIAVULCO                     | 940 802                          | 940 802  |
| Úvěr Andalusia Development            | 5 955                            | 5 955  |
| Podíl Andalusia Development<br>s.r.o. | 108 598                          | 105 992  |