



# Výroční zpráva fondu a jeho podfondu

Good Value Investments SICAV, a. s.  
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Podfond GVI-1  
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

## Obsah

Použité zkratky .....	4
1. Základní údaje o Fondu a Podfondu .....	6
a) Základní kapitál Fondu .....	6
b) Údaje o cenných papírech Fondu .....	7
c) Údaje o cenných papírech Podfondu .....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období .....	8
a) Přehled investiční činnosti .....	8
b) Finanční přehled .....	9
c) Přehled portfolia Podfondu .....	10
d) Přehled výsledků Podfondu .....	10
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu .....	11
f) Zdroje kapitálu Podfondu .....	12
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) .....	13
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné .....	13
i) Dopady ruské invaze na Ukrajinu a dopady pádivé inflace v České republice .....	13
3. Textová část Výroční zprávy .....	16
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) .....	16
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	16
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) .....	17
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) .....	18
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 akcii (§ 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. j) 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 Fondu .....	
7.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....	
8.	Příloha č. 3 – Zpráva auditora Podfondu .....	
9.	Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem.....	
10.	Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období .....	
11.	Příloha č. 6 – 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
ČNB	Česká národní banka
Fond	Good Value Investments SICAV, a.s., IČO: 024 31 491, se sídlem Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno
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 „Podfond GVI-1“, NID: 75161753
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. 2022 do 31. 12. 2022
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 ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období začínající zahajovací rozvahou dne 1.5.2021 po fúzi Podfondu GVI-2 sloučením do Podfondu GVI-1, a 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 Fond i jeho podfond je sestavena Výroční zpráva.

## 1. Základní údaje o Fondu a Podfondu

Název Fondu	Good Value Investments SICAV, a.s.
Sídlo	Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno
IČO	024 31 491
LEI Fondu	315700UEHM5T7M4Z3W65
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7082
Vznik Fondu	11. 12. 2013
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond 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, <a href="http://www.avantfunds.cz">www.avantfunds.cz</a>
Obhospodařovatel	Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2018/012222/CNB/570 ze dne 22. 1. 2018, které nabylo právní moci 23. 1. 2018.
Poznámka	Obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
Administrátor	AVANT IS
Poznámka	AVANT IS vykonává činnost řízení rizik na základě Smlouvy o pověření jiného výkonem činnosti řízení rizik investičního fondu ze dne 1. 2. 2020 a obdobně předchozí smlouvy ze dne 4. 4. 2018.
Podfond	Podfond GVI-1
NID Podfondu	751 61 753
LEI Podfondu	-
Vznik Podfondu:	18. 2. 2020

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1 648 880 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	2 096 tis. Kč
(z toho 110 000 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Fondový kapitál Podfondu:	1 646 784 tis. Kč

## b) Údaje o cenných papírech Fondu

## Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	110 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

## c) Údaje o cenných papírech Podfondu

## Investiční akcie („IA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	4 632 659 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	4 125 ks v objemu 1 300 000 Kč
Odkoupené	200 000 ks v objemu 63 470 000 Kč

## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

Fond má vytvořen podfond, jako účetně a majetkově oddělenou část jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondu Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za podfond. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondu.

Účetní závěrka je sestavována samostatně i pro Fond. Jměním Fondu se pro účely Výroční zprávy myslí Ostatní jmění.

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 188 062 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořen převážně výnosy, které představují úroky z úvěrů.

### Přehled investiční činnosti Podfondu

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu a Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu a Podfondu.

Investiční strategie Podfondu je zaměřena zejména na poskytování úvěrů a zápůjček podnikatelům formou tzv. mezaninového financování a případně dále formou investic do účastí v kapitálových obchodních společnostech.

Investičním cílem Fondu a Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených Investory Podfondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem jako jsou: účasti v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy z dluhopisů a nástrojů peněžního trhu, s tím, že výnosy investic budou převážně opatřovány příjmem z dividend a úroků z poskytnutých úvěrů. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investičním cílem dle předchozí věty dále reinvestována. Podfond primárně investuje na trhu České republiky a Slovenské republiky.

V průběhu Účetního období se Fond při nových investicích zaměřil na příležitosti v oblasti poskytnutí úvěrů a na úpravu formy úročení stávajících úvěrových smluv z fixních úrokových sazeb na variabilní s vazbou na 3M PRIBOR.

**Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z úroků a obdobných výnosů a dále pak dividendy z majetkových účastí a příjmy z pronájmu.**

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 Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.



## b) Finanční přehled

## Neinvestiční část

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	0
Krátkodobá aktiva	2 123
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 123</b>

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	2 096
Dlouhodobé závazky	0
Krátkodobé závazky	27
<b>Pasiva celkem</b>	<b>2 123</b>

## Podfond

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	1 283 823
Krátkodobá aktiva	391 190
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 675 013</b>

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	1 646 784
Dlouhodobé závazky	0
Krátkodobé závazky	28 229
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 675 013</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	1 523 597	1 675 013	100	9,90
Peněžní prostředky	16 428	16 534	0,9	0,60
Ostatní podíly	237 808	240 162	14,34	0,99
Nemovitosti	71 200	74 000	4,5	3,90
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	1 190 384	1 336 232	79,77	12,25
Ostatní majetek	7 777	8 085	0,49	3,96

## Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Podfondu jsou uvedena v příloze č. 4 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	Údaje za předcházející účetní období	Údaje za Účetní období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	126 520	155 655	76,21	23,00
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	8 115	36 998	18	355,00
Ostatní výnosy	11 576	11 576	5,79	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>146 211</b>	<b>204 229</b>	<b>100</b>	<b>39,70</b>
Správní náklady	1 937	1 484	16,7	-23,40
Ostatní náklady	25 869	7 405	83,3	-71,40
<b>Náklady celkem</b>	<b>27 806</b>	<b>8 889</b>	<b>100</b>	<b>-68,10</b>
<b>Čistá změna hodnoty portfolia</b>	<b>118 405</b>	<b>195 340</b>	<b>-</b>	<b>64,98</b>

**Komentář k přehledu výsledků**

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou výnosy z úroků poskytnutých úvěrů a výnosy z pronájmu. Ke zvýšení úrokových výnosů přispěl nárůst celkového objemu poskytnutých úvěrů, změna fixních úrokových sazeb poskytnutých úvěrů na úrokové sazby variabilní, a také nově poskytované úvěry s vysokou úrokovou sazbou.

V rozhodném období se vyskytly mimořádné faktory, které významně ovlivnily provozní zisk Podfondu. Podfond čelil mimořádnému růstu tržních úrokových sazeb navazujícímu na dynamický růst inflace, které vedly ke snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů (úvěrů) v portfoliu. Snížení reálné hodnoty bylo pouze dočasné díky změně úrokových sazeb úvěrů s fixní úrokovou sazbou a splatností delší než 1 rok na variabilní úrokové sazby vázané na 3M PRIBOR.

Nerealizované výnosy z přecenění majetku v Účetním období jsou spojeny převážně s přeceněním hodnoty úvěrů, u kterých došlo ke změně fixních úrokových sazeb na variabilní.

V předcházejícím účetním období došlo k zániku Podfondu GVI-2 fúzí sloučením s rozhodným dnem 1.5.2021, ke kterému došlo k přechodu majetku, závazků a jmění Podfondu GVI-2 do Podfondu GVI-1. Údaje v tabulce za předcházející období tak představují součet nákladů a výnosů obou podfondů za období 1.1.2021 až 30.4.2021 a nákladů a výnosů Podfondu GVI-1 za období 1.5.2021 až 31.12.2021.

**e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu****Hlavní finanční ukazatelé**

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Podfondu	1 518 093	1 646 784	8,47
Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv	99,28 %	100,71 %	1,44
Pákový efekt – metoda standardní závazková	100,36 %	101,71 %	1,35
Nové investice (úpis)	401 215	1 300	-99,67
Ukončené investice (odkupy)	1 216 524	63 470	-94,78
Čistý zisk	118 405	188 063	58,83
Hodnota investiční akcie (IA)	314,40 Kč	355,47 Kč	13,06

**Komentář k hlavním finančním ukazatelům**

NAV Podfondu – celková hodnota Fondového kapitálu Podfondu, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. NAV Podfondu je přiřazeno investorům. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 300 %.

**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	1 646 784
Cizí zdroje	28 229

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Krátkodobé závazky	28 229

**Komentář ke zdrojům financování**

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

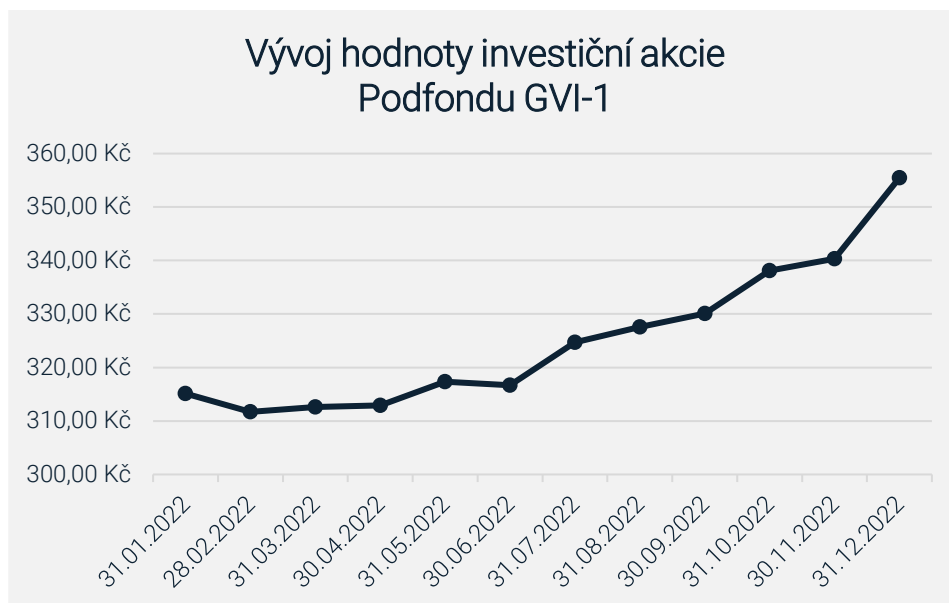
**Vysvětlení a rozbor peněžních toků**

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

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

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

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



Hodnota investiční akcie k 31. 12. 2022 činila 355,47 Kč.

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 Podfondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- i) nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;
- ii) nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti; a
- iii) neposkytují dostatečné informace o potenciálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

- i) **Dopady ruské invaze na Ukrajinu a dopady pádivé inflace v České republice**

V souvislosti s okupací 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.

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

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

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

### Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem k Podfondu mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Podfondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od konce kalendářního čtvrtletí v němž Fond obdržel žádost o odkup.

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do dluhových nástrojů v podobě úvěrů. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky a částečně Slovenska.

Aktuální portfolio Podfondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně v průběhu Účetního období bylo portfolio vystaveno dopadům finančního rizika, které bylo spojeno s rychlým růstem tržních úrokových sazeb navazujícím na dynamický růst inflace. Růst tržních úrokových sazeb u dluhových nástrojů v ekonomice vedl ke snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Podfondu. Snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu bylo pouze dočasné.

Důvodem bylo, že úrokové sazby úvěrů se splatností delší než 1 rok a s fixní úrokovou sazbou byly v průběhu Účetního období smluvně upraveny na úrokové sazby variabilní, navázané na 3M PRIBOR.

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

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

Fond je připraven na případné vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

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

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

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií Podfondu. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond 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. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto nepředpokládá významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond 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.

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

#### **Provozní rizika**

Statutární orgán a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení s přizpůsobením podmínek organizace práce.

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 Fondu 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. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu 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 Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

### 3. Textová část Výroční zprávy

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

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

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 aktuálního účetního období je záměrem Podfondu nadále pokračovat v poskytování úvěrů a udržovat a technicky zhodnocovat nemovitost v portfoliu. Podfond bude realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu a Podfondu.

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

Fond nadále plánuje upisovat primárně investiční akcie. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k investičním akciím vydávaných k Podfondu.

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem nepřímé dopady pokračujícího válečného konfliktu na Ukrajině. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Výroční zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

Fond ani Podfond nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

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)

Fond ani Podfond nemají 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)

Fond je samosprávný. Portfolio manažer vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu i Podfonde standardní činnost dle statutu Fondu a 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	RNDr. Anna Kokolusová
Další identifikační údaje	datum narození: 17. 2. 1962 bytem: Valtická 4107/17, 628 00 Brno
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	
Masarykova Univerzita Brno. Dlouholeté zkušenosti s ekonomickým řízením obchodních společností zaměřených na nemovitosti a development, dále pak s ekonomickým vedením obchodních společností zaměřených na maloobchod a velkoobchod s kosmetickým zbožím.	

- 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	Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
Výkon činnosti deponitáře	pro Fond i Podfond po 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 Fond ani 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. 6 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 Fondu nebo 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 Fondu nebo Podfondu.

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

<b>Úplata portfolio manažera za obhospodařování</b>	
- Fondu	0 tis. Kč
- Podfondu	
<b>Úplata depozitáři za služby depozitáře</b>	
- Fondu	360 tis. Kč
- Podfondu	
<b>Úplata depozitáře za správu cenných papírů</b>	
- Fondu	0 Kč
- Podfondu	
<b>Úplata administrátora</b>	
- Fondu	780 tis. Kč
- Podfondu	
<b>Úplata hlavního podpůrce</b>	
- Fondu	0 Kč
- Podfondu	
<b>Úplata auditora</b>	
- Fondu	75 tis. Kč
- Podfondu	

**Údaje o dalších nákladech či daních**

- Fondu	
Ostatní daně a poplatky	2 tis. Kč
- Podfondu	
Právní a notářské služby	197 tis. Kč
Ostatní správní náklady	72 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	7 352 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Fondového kapitálu Podfondu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Podfondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

**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 Fondu:

- ke dni 14. 4. 2022 byl statut změněn tak, že došlo ke změně auditora a jedné z vedoucích osob.

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

- ke dni 14. 4. 2022 byl statut změněn tak, že došlo ke změně auditora a jedné z vedoucích osob.

**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)**

Portfolio manažer Fondu a pracovníci Administrátora nejsou odměňováni Fondem. Pracovníci Administrátora jsou odměňováni v souladu s vnitřními zásadami pro odměňování AVANT IS, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR.

AVANT IS 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 Fondu a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

- v plné výši přiřazené Podfondu:

Pevná složka odměn	0 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	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)**

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

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

- Předseda představenstva, který zároveň zastává funkci portfolio manažera
- Člen představenstva
- Člen dozorčí rady
- Ředitel řízení rizik – tato pozice je úplatně obsazována administrátorem Fondu

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 plné výši přiřazené Podfondu:

Odměny vedoucích osob	84 000 Kč
Počet příjemců	1
Odměny ostatních pracovníků	0 Kč
Počet příjemců	0

#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a Podfondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Dne: 28. 4. 2023

Podpis statutárního zástupce:



.....  
RNDr. Anna Kokolusová  
předseda představenstva

Vyhotovil Administrátor:



.....  
AVANT investiční společnost, a.s.  
Mgr. Robert Robek  
místopředseda představenstva

## 5. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora Fondu
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva auditora Podfondu
- Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 6 – Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora Fondu

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA ACIONÁŘŮM SPOLEČNOSTI GOOD VALUE INVESTMENTS SICAV, a.s.

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **GOOD VALUE INVESTMENTS SICAV, a.s.**, („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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 Společnosti 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.

### **Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku**

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

Naší povinností je informovat představenstvo 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 Brně, dne 28.4.2022



Auditorská firma:

K auditors, s.r.o.  
Veveří 102, 616 00 Brno  
Oprávnění č. 595

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Zdeněk Kříž".

Odpovědný auditor:

Ing. Zdeněk Kříž  
Oprávnění č. 1888

Přílohy:

- 1) Rozvaha k 31.12.2022
- 2) Výkaz zisku a ztrát za období od 1.1.2022 do 31.12.2022
- 3) Příloha k účetní závěrce k 31.12.2022
- 4) Výroční zpráva k 31.12.2022

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



# Účetní závěrka Fondu

Good Value Investments SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

ROZVAHA.....	3
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY .....	4
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU .....	6
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....	7
1. Obecné informace.....	7
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	8
3. Důležité účetní metody.....	9
3.1. Den uskutečnění účetního případu .....	9
3.2. Finanční aktiva.....	10
3.2.1. Dluhová finanční aktiva .....	10
3.3. Finanční závazky .....	10
3.4. Peněžní prostředky .....	11
3.5. Způsoby oceňování.....	11
3.6. Vzájemná zúčtování .....	11
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	12
3.7.1. Výnosy a náklady z poplatků a provizí .....	12
3.7.2. Náklady a výnosy z pokut a penále.....	12
3.8. Daň z příjmů .....	12
3.9. Tvorba rezerv .....	12
3.10. Cenné papíry vydávané Fondem .....	13
4. Regulatorní požadavky.....	13
5. Změny účetních metod.....	13
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál .....	13
7. Významné položky v rozvaze.....	14
7.1. Finanční nástroje.....	14
7.2. Pohledávky za bankami .....	14
7.3. Ostatní aktiva .....	14
7.4. Ostatní pasiva .....	14
7.4.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	15
7.5. Základní kapitál.....	15
7.6. Kapitálové fondy.....	15
7.7. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období .....	15
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty .....	16
8.1. Finanční nástroje.....	16
8.2. Výnosy a náklady na poplatky a provize .....	16
8.3. Ostatní provozní náklady a výnosy .....	16
8.4. Správní náklady.....	17
8.5. Splatná daň z příjmů.....	17
9. Výnosy podle geografického členění.....	17
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	17
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů .....	18
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....	18
12.1. Řízení rizik.....	18
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	18
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu .....	18
12.3.1. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké).....	18
12.3.2. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	19
12.3.3. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	19
12.3.4. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovatelé (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	20
13. Reálná hodnota .....	20
13.1. Hierarchie reálných hodnot .....	21
13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny .....	22
13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 .....	23
13.3.1. Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek .....	23
13.3.2. Ocenění přijatých úvěrů/závazků.....	23
13.3.3. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	24

14. Transakce se spřízněnými osobami.....	25
14.1. Osoby ovládané .....	25
14.2. Osoby ovládající.....	25
15. Významné události po datu účetní závěrky.....	25


## ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Pozn.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		2 123		2 123	152
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7,2	2 123		2 123	22
	v tom: a) splatné na požádání		2 123		2 123	22
11	Ostatní aktiva	7,3	0		0	130

	PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		2 123	152
4	Ostatní pasiva	7,4	27	54
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		27	54
9	Základní kapitál (Σ)	7,5	110	110
	z toho: a) splacený základní kapitál		110	110
13	Kapitálové fondy	7,6	2 130	130
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7,7	-142	-82
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		-2	-60
	b) přírůstek kapitálu		-2	-60
17	Vlastní kapitál	-	2 096	98
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	-		



<b>Sestaveno dne:</b> 28. 4. 2023	<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b> RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva
<b>Sestavil:</b> Bc. Martin Dozbaba	

**PODROZVAHA**

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování		0	0

<b>Sestaveno dne:</b> 28. 4. 2023		<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b> RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva
<b>Sestavil:</b> Bc. Martin Dozbaba		





## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
5	Náklady na poplatky a provize	8,2	2	2
8	Ostatní provozní náklady	8,3	0	2
9	Správní náklady (Σ)	8,4	0	56
	b) ostatní správní náklady		0	56
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	8,5	-2	-60
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-2	-60

<p><b>Sestaveno dne:</b> 28. 4. 2023</p>	<p><b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b> RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva</p> 
<p><b>Sestavil:</b> Bc. Martin Dozbaba</p> 	

## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	110	0	0	0	0	0	-82	28
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-60	-60
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2020	110	0	0	0	130	0	-142	98

Zůstatek k 1. 1. 2021	110	0	0	0	130	0	-142	98
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-2	-2
Převody do fondů	0	0	0	0	2 000	0	0	2 000
Zůstatek k 31. 12. 2021	110	0	0	0	2 130	0	-144	2 096

<b>Sestaveno dne:</b> 28. 4. 2023	<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b>  RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva
<b>Sestavil:</b> Bc. Martin Dozbaba	




# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

Good Value Investments SICAV, a. s. („Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Fondu: Good Value Investments SICAV, a. s.

Sídlo: Jandáskova 1957/24, 621 00 Brno

Den zápisu do obchodní rejstříku: 11. 12. 2013

IČO: 024 31 491

DIČ: CZ02431491

Právní forma: Akciová společnost

Zapsána do obchodního rejstříku: vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B vložka 7082

Předmět podnikání: činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 9. 12. 2013 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.

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF 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.

Fond veškerý majetek z investiční činnosti zahrnuje do některého z podfondů. Každý podfond má vlastní investiční strategii a vlastní statut. Investiční strategie podfondu je vždy uvedena ve statutu konkrétního podfondu.

V roce 2020 došlo na základě rozhodnutí Valné hromady k vytvoření podfondu GVI-1 („Podfond“) a veškerý majetek a závazky týkající se investiční činnosti byly k datu 2. 3. 2020 tímto převedeny do Podfondu. Dále byl v roce 2020 vytvořen Podfond GVI-2. Na základě valné hromady ze dne 30. 4. 2021 došlo k fúzi sloučením Podfondu GVI-2 do Podfondu GVI-1 a to s účinností k datu 1. 5. 2021.

Good Value Investments SICAV, a. s. vytváří podfond pod názvem Podfond GVI-1, na jehož účet může Fond nabývat majetek v souladu s investiční strategií tohoto Podfondu.

Investičním cílem Podfondu GVI-1 je setrvalé zhodnocování prostředků vložených Investory Podfondu GVI-1, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem jako jsou: účasti v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy z dluhopisů a nástrojů peněžního trhu, s tím, že výnosy investic budou převážně opatřovány příjmem z dividend a úroků z poskytnutých úvěrů. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu GVI-1 bude v souladu s investičním cílem dle předchozí věty dále reinvestována. Podfond GVI-1 primárně investuje na trhu České republiky a Slovenské republiky.

Podfond má vlastní investiční strategii a vlastní statut. Investiční strategie a investiční cíl Podfondu je podrobněji specifikován ve statutu Podfondu.

**Obhospodařovatel a administrátor:**

Na základě rozhodnutí ČNB ze dne 22. 1. 2018 o povolení k činnosti samosprávného investičního Fondu podle § 480 ZISIF a valné hromady Fondu ze dne 3. 4. 2018, je Fond samosprávným investičním Fondem. To znamená, že obhospodařování Fond provádí prostřednictvím k tomu oprávněných vedoucích osob. AVANT investiční společnost, a. s. vykonává pouze administraci a byla též pověřena Fondem k řízení rizik.

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je samosprávný. Investiční společnost provádí administraci a řízení rizik Fondu, resp. Podfondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu, resp. Podfondu si Fond zajišťuje sám prostřednictvím k tomu oprávněných osob.

**Předseda představenstva a Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022:****Statutární orgán:**

Předseda představenstva	RNDr. Anna Kokolusová	od 3. 4. 2018
-------------------------	-----------------------	---------------

Člen představenstva	Ing. Radek Voňavka	od 10. 3. 2022
---------------------	--------------------	----------------

**Dozorčí rada:**

Předseda dozorčí rady	Ing. Jaroslav Kokolus, CSc.	od 3. 4. 2018
-----------------------	-----------------------------	---------------

Člen dozorčí rady	Ing. Antonín Keller	od 3. 4. 2018
-------------------	---------------------	---------------

Člen dozorčí rady	Veronika Kaiser	od 30. 4. 2021
-------------------	-----------------	----------------

Člen dozorčí rady	Mgr. David Vaníček	od 30. 4. 2021
-------------------	--------------------	----------------

Člen dozorčí rady	JUDr. Tomáš Rada, Ph.D.	od 30. 4. 2021
-------------------	-------------------------	----------------

Člen dozorčí rady	Matthew David Kaiser	od 3. 8. 2021
-------------------	----------------------	---------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Člen představenstva	Ing. Petr Šembera	od 15. 3. 2022
---------------------	-------------------	----------------

Člen dozorčí rady	Ing. Radek Voňavka	od 15. 3. 2022
-------------------	--------------------	----------------

## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Fondu obhospodařovatel o jmění Fondu 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 Fond 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. 2022, za účetní období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022 (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 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 Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Fondu 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 Fond 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 Fond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Fond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

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

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

##### Finanční závazky

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

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

Fond 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 jejich 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,
- některá Ostatní aktiva.

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

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

Fond 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. Fond 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 Fondu 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 určeny k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

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

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

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

## 3.3. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Fond 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.

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

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

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

Reálná hodnota Nemovitostí a Účasti v majetku Fondu, 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 Fondu 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 Fondu, 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. 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.

#### 3.7.2. 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. 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 Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženího na účet Fondu. 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“.

### 3.9. 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.

### 3.10. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie.

#### Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka se podílet dle Zákona o obchodních korporacích, stanov Fondu a tohoto Statutu, na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Fondu s majetkem, který nevznikl z investiční činnosti Fondu,

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

## 4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Česká Spořitelna a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 5. 3. 2020.

## 5. Změny účetních metod

Účetní metody používané Fondem se během účetního období nezměnily.

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

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

## 7. Významné položky v rozvaze

### 7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<i>Aktiva</i>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	2 123	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 123</b>	<b>0</b>
<i>Pasiva</i>					
Ostatní pasiva	0	0	0	27	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>

### 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na běžných účtech	2 123	22
<b>Celkem</b>	<b>2 123</b>	<b>22</b>

Zůstatek na běžném účtu se skládá pouze ze zůstatku z účtu vedeného v CZK ve výši 2 123 tis. Kč (2021: 22 tis. Kč).

### 7.3. Ostatní aktiva

tis. Kč	2022	2021
Ostatní	0	130
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>130</b>

V předchozím účetním období položka ostatní aktiva obsahovala pohledávku z titulu příplatku mimo ZK ve výši 130 tis. Kč.

### 7.4. Ostatní pasiva

tis. Kč	2022	2021
Dohadné položky pasivní	0	54
Ostatní	27	0
<b>Celkem</b>	<b>27</b>	<b>54</b>

Ostatní pasiva jsou tvořena pouze závazkem za podfondem.

### 7.4.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2022	2021
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	54	0
Reálná hodnota k 1. 1.	54	0
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	3 518	57
Odúčtování finančních závazků z toho:	3 545	3
- Splatná hodnota závazku	3 545	3
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	27	54
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12.	0	0
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>27</b>	<b>54</b>

### 7.5. Základní kapitál

K 31. 12. 2021 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 110 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 110 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 000 Kč.

### 7.6. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují příplatek mimo základní kapitál. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky přijaté příplatky mimo základní kapitál v celkové výši 2 130 tis. Kč (2021: 130 tis. Kč).

### 7.7. 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	2022	2021
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2021	-82	-80
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-60	-2
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>-142</b>	<b>-82</b>

Fond ve sledovaném účetním období dosáhl ztrátu ve výši 2 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet neuhrazených ztrát fondu minulých období v plné výši.

## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-2	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>

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

tis. Kč	2022	2021
Náklady na poplatky a provize	-2	-2
Ostatní	-2	-2
<b>Celkem</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>

Náklady na poplatky a provize se skládají pouze z bankovních poplatků ve výši 2 tis. Kč (2021: 2 tis. Kč).

### 8.3. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2022	2021
Ostatní provozní náklady	0	2
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Ostatní provozní náklady představovaly v roce 2021 penále z Finančního úřadu ve výši 2 tis. Kč.

## 8.4. Správní náklady

tis. Kč	2022	2021
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	0	55
- náklady na povinný audit účetní závěrky	0	55
Ostatní správní náklady	0	1
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>56</b>

Správní náklady nejsou ve sledovaném období evidovány. Položka ostatní správní náklady představovala v roce 2021 poplatek za ISIN ve výši 1 tis. Kč.

## 8.5. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-2	-60
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	0	2
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>-2</b>	<b>-58</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>-2</b>	<b>-58</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni 0 tis. Kč.

## 9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky. Investiční činnost se odehrává v Podfondu, tudíž fond negeneruje žádné výnosy.

## 10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Fond k rozvahovému dni vykazuje nulové hodnoty předané k obhospodařování, jelikož se jedná o samosprávný fond.

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

Fond 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 Fondu je vystavena zejména úvěrovému riziku.

Fond v rámci své činnosti zřizuje podfondy, na kterých probíhá investiční činnost. Fond nerealizuje investiční činnost.

### 12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

Fond 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, a. s.	2 123	100,0 %
<b>Celkový součet</b>			<b>2 123</b>	<b>100,0 %</b>

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

#### 12.3.1. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)

Riziko vzniku ztráty Fondu 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 Fondu plyne zejména z peněžních prostředků uložených u bank.

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

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

## Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	0	2 123	0	2 123
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 123</b>	<b>0</b>	<b>2 123</b>

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

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

### 12.3.2. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Měnové spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond 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 Fondu 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 Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	2 123	2 123
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>2 123</b>	<b>2 123</b>

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Závazky vůči bankám	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0
Ostatní pasiva	27	27
Vlastní kapitál	2 096	2 096
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>2 123</b>	<b>2 123</b>

Expozice Fondu na měnové riziko není žádná.

### 12.3.3. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Fond má koncentraci pouze vůči bankovnímu sektoru v České republice.

#### 12.3.4. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu 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.

## 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. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

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

### Finanční nástroje

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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

### Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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



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

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek 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 Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2022.

#### Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<i>Aktiva</i>				
Pohledávky za bankami	0	0	2 123	2 123
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 123</b>	<b>2 123</b>
<i>Závazky</i>				
Ostatní pasiva	0	0	27	27
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>27</b>

Rok 2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	22	22
Ostatní aktiva	0	0	130	130
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>152</b>	<b>152</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	54	54
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>54</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 let 2021 ani 2022 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	2 123	DCF model	PRIBOR, IRS CZ
<b>Závazky</b>			
Ostatní pasiva	27	DCF model	PRIBOR, EURIBOR

### 13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

#### 13.3.1. Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek

##### výnosovým způsobem

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

#### 13.3.2. Ocenění přijatých úvěrů/závazků

##### výnosovým způsobem

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

**13.3.3. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot**

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 hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<i>Aktiva</i>									
Pohledávky za bankami	22	0	0	5 566	0	0	3 465	0	2 123
Ostatní aktiva	130	0	0	0	0	0	130	0	0
<b>Celkem aktiva</b>	<b>152</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 595</b>	<b>0</b>	<b>2 123</b>
<i>Závazky</i>									
Ostatní pasiva	54	0	0	3 518	0	0	3 545	0	27
<b>Celkem závazky</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 518</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 545</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2021 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<i>Aktiva</i>									
Pohledávky za bankami	28	0	0	4 816	0	0	4 822	0	22
Ostatní aktiva	0	0	0	130	0	0	0	0	130
<b>Celkem aktiva</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 822</b>	<b>0</b>	<b>152</b>
<i>Závazky</i>									
Ostatní pasiva	0	0	0	57	0	0	3	0	54
<b>Celkem závazky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>54</b>

## 14. Transakce se spřízněnými osobami

Účetní jednotka ve sledovaném období neneviduje transakce se spřízněnými osobami.

### 14.1. Osoby ovládané

Fond neneviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem.

### 14.2. Osoby ovládající

Jméno/Název ovládající osoby:	Ing. Jaroslav Kokolus, CSc.
Sídlo/Bytem:	Valtická 4107/17, Židenice, 628 00 Brno
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

## 15. Významné události po datu účetní závěrky

Ve sledovaném účetním období nenastaly externí události, které by významně ovlivnily fungování Fondu.

Sestaveno dne: 28. 4. 2023

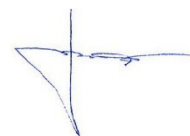
Podpis statutárního zástupce:



RNDr. Anna Kokolusová

předseda představenstva

Vyhotovil Administrátor:



AVANT investiční společnost, a.s.

Mgr. Robert Robek

místopředseda představenstva

8. Příloha č. 3 – Zpráva auditora Podfondu

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PODÍLNÍKŮM PODFONDU GOOD VALUE INVESTMENTS SICAV, a.s., Podfond GVI-1

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **GOOD VALUE INVESTMENTS SICAV, a.s., Podfond GVI-1** („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za účetní období 2022, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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 Společnosti 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.

### **Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku**

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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



Naší povinností je informovat představenstvo 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 Brně, dne 28.4.2023



Auditorská firma:

K auditors, s.r.o.  
Veveří 102, 616 00 Brno  
Oprávnění č. 595

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Zdeněk Kříž".

Odpovědný auditor:

Ing. Zdeněk Kříž  
Oprávnění č. 1888

Přílohy:

- 1) Rozvaha k 31.12.2022
- 2) Výkaz zisku a ztrát za období od 1.1.2022 do 31.12.2022
- 3) Příloha k účetní závěrce k 31.12.2022
- 4) Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

9. Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem  
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



# Účetní závěrka Podfondu

Podfond GVI-1

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

ROZVAHA.....	3
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY .....	6
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU .....	7
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....	8
1. Obecné informace.....	8
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	9
3. Důležité účetní metody.....	10
3.1. Den uskutečnění účetního případu .....	10
3.2. Investiční dlouhodobý majetek.....	11
3.3. Finanční aktiva.....	11
3.3.1. Dluhová finanční aktiva .....	12
3.3.2. Kapitálová finanční aktiva.....	12
3.4. Finanční závazky .....	13
3.5. Peněžní prostředky .....	13
3.6. Leasing.....	13
3.7. Způsoby oceňování.....	13
3.8. Vzájemná zúčtování .....	14
3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	14
3.9.1. Úrokové náklady a výnosy .....	14
3.9.2. Výnosy z dividend.....	14
3.9.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	14
3.9.4. Náklady a výnosy z pokut a penále.....	14
3.10. Zachycení operací v cizích měnách.....	15
3.11. Daň z příjmů .....	15
3.12. Tvorba rezerv .....	15
3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	15
3.14. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu .....	16
4. Regulatorní požadavky.....	17
5. Změny účetních metod.....	17
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál .....	17
7. Významné položky v rozvaze.....	18
7.1. Finanční nástroje.....	18
7.2. Pohledávky za bankami .....	18
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty .....	19
7.4. Akcie, podílové listy a ostatní podíly .....	19
7.4.1. Vývoj hodnoty akcií, podílových listů a ostatních podílů.....	19
7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	20
7.5.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	20
7.6. Dlouhodobý hmotný majetek.....	20
7.7. Ostatní aktiva .....	21
7.8. Závazky vůči bankám .....	21
7.8.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám.....	22
7.9. Závazky za nebankovními subjekty .....	22
7.9.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty.....	22
7.10. Ostatní pasiva .....	23
7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	23
7.11. Rezervy a opravné položky .....	24
7.12. Kapitálové fondy.....	24
7.13. Oceňovací rozdíly .....	25
7.14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období .....	25
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty .....	26
8.1. Finanční nástroje.....	26
8.2. Čistý úrokový výnos.....	26
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize .....	27
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	27


8.5.	Ostatní provozní náklady a výnosy .....	27
8.6.	Správní náklady.....	28
8.7.	Splatná daň z příjmů.....	28
8.8.	Odložený daňový závazek/pohledávka .....	28
9.	Leasing.....	29
9.1.	Leasing z pohledu pronajímatele .....	29
10.	Výnosy podle geografického členění.....	29
11.	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	30
12.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů .....	30
13.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	30
13.1.	Řízení rizik.....	30
13.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	31
13.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu.....	31
13.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký) .....	31
13.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	32
13.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	33
13.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	33
13.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	33
13.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký).....	33
13.3.7.	Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	34
13.3.8.	Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	34
13.3.9.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	35
13.3.10.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	36
13.3.11.	Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	36
13.3.12.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	36
13.3.13.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	36
13.3.14.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	36
13.3.15.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	36
13.3.16.	Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	36
13.3.17.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	37
13.3.18.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	37
13.3.19.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	37
13.3.20.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	37
13.3.21.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	37
13.3.22.	Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	38
13.3.23.	Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	38
13.3.24.	Ostatní identifikovaná rizika: .....	38
14.	Reálná hodnota .....	39
14.1.	Hierarchie reálných hodnot .....	40
14.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny .....	42
14.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 .....	43
14.3.1.	Ocenění nemovitostí.....	43
14.3.2.	Ocenění obchodních podílů a akcií .....	43
14.3.3.	Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek.....	43
14.3.4.	Ocenění přijatých úvěrů/závazky.....	44
14.3.5.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot .....	44
15.	Transakce se spřízněnými osobami.....	46
15.1.	Osoby ovládané.....	46
15.2.	Osoby ovládající.....	46
16.	Významné události po datu účetní závěrky.....	47

## ROZVAHA


Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Pozn.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		1 675 013		1 675 013	1 523 597
<b>3</b>	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2	16 534		16 534	16 428
	v tom: a) splatné na požádání		16 534		16 534	16 428
<b>4</b>	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	7.3	1 336 232		1 336 232	1 190 384
	b) ostatní pohledávky		1 336 232		1 336 232	1 190 384
<b>6</b>	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	7.4	4		4	0
<b>8</b>	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.5	240 158		240 158	237 808
	z toho: v bankách		0		0	0
<b>10</b>	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	7.6	74 000		74 000	71 200
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost		0		0	0
<b>11</b>	Ostatní aktiva	7.7	8 085		8 085	7 777

<b>Sestaveno dne:</b> 28. 4. 2023	<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b> RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva
<b>Sestavil:</b> Bc. Martin Dozbaba	

	PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		1 675 013	1 523 597
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	7.8	0	1
	v tom: a) splatné na požádání		0	1
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	7.9	20 000	0
	b) ostatní závazky		20 000	0
4	Ostatní pasiva	7.10	1 089	930
6	Rezervy (Σ)	7.11	7 140	4 573
	b) na daně		7 140	4 573
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		28 229	5 504
13	Kapitálové fondy	7.12	941 338	1 003 509
14	Oceňovací rozdíly (Σ)	7.13	14 000	11 200
	z toho: a) z majetku a závazků		14 000	11 200
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7.14	503 384	441 925
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		188 062	61 459
	b) přírůstek kapitálu		188 062	61 459
17	Vlastní kapitál	-	1 646 784	1 518 093
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	-		



Sestaveno dne: 28. 4. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva
Sestavil: Bc. Martin Dozbaba	

## PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky		0	253 228
10	Přijaté zástavy a zajištění	11	1 336 232	1 576 180

<b>Sestaveno dne:</b> 28. 4. 2023		<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b> RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva
<b>Sestavil:</b> Bc. Martin Dozbaba		




## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2022

(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	125 383	85 152
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2	2 296	839
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	8.3	272	0
5	Náklady na poplatky a provize	8.3	17	13
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.4	32 100	-24 872
7	Ostatní provozní výnosy	8.5	11 576	7 717
8	Ostatní provozní náklady	8.5	194	149
9	Správní náklady (Σ)	8.6	1 484	948
	b) ostatní správní náklady		1 484	948
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		30 000	0
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		195 340	66 048
21	Daň z příjmu	8.7	7 278	4 589
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		188 062	61 459

\*) minulé rozhodné období je z důvodu fúze 1. 5. 2021 - 31. 12. 2021

<b>Sestaveno dne:</b> 28. 4. 2023	<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b>  RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva
<b>Sestavil:</b> Bc. Martin Dozbaba	

## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 5. 2021	0	0	0	0	1 317 609	10 000	425 751	1 753 360
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	1 200	0	1 200
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	61 459	61 459
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	-314 100	0	0	-314 100
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	16 174	16 174
Zůstatek k 31. 12. 2021	0	0	0	0	1 003 509	11 200	503 384	1 518 093
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0	0	0	1 003 509	11 200	503 384	1 518 093
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	2 800	0	2 800
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	188 062	188 062
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	-62 171	0	0	-62 170
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	0	0	0	941 338	14 000	691 446	1 646 784

Sestaveno dne:

28. 4. 2023

Sestavil:

Bc. Martin Dozbaba



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

 RNDr. Anna Kokolusová  
 předseda představenstva



# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

Podfond GVI-1 („Podfond“) je podfond investičního Fondu Good Value Investments SICAV, a.s. („Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Fondech (dále jako „ZISIF“).

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 21. 2. 2020 došlo k vyčlenění veškerého majetku a závazků Fondu z investiční činnosti do majetku Podfonde.

Název Podfonde:	Podfond GVI-1
Název Fondu:	Good Value Investments SICAV, a.s
Sídlo:	Jandáskova 1957/24, 621 00 Brno
Den zápisu do obchodní rejstříku:	11. 12. 2013
IČO:	024 31 491
DIČ:	CZ02431491
Právní forma:	podfond investičního Fondu
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Brně, oddíl B vložka 7082
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 9. 12. 2013 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 Podfonde mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Fond je Fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF do Podfonde 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 Podfonde GVI-1 je setrvalé zhodnocování prostředků vložených Investory Podfonde GVI-1, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem jako jsou: účasti v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy z dluhopisů a nástrojů peněžního trhu, s tím, že výnosy investic budou převážně opatřovány příjmem z dividend a úroků z poskytnutých úvěrů. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfonde GVI-1 bude v souladu s investičním cílem dle předchozí věty dále reinvestována. Podfond GVI-1 primárně investuje na trhu České republiky a Slovenské republiky.

### Obhospodařovatel a administrátor:

Na základě rozhodnutí ČNB ze dne 22. 1. 2018 o povolení k činnosti samosprávného investičního Fondu podle § 480 ZISIF a valné hromady Fondu ze dne 3. 4. 2018, se Fond stal samosprávným investičním Fondem. To znamená, že obhospodařování Fond provádí prostřednictvím k tomu oprávněných vedoucích osob.

Jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 3. 4. 2018 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „administrátor“).

V průběhu roku 2022 samosprávný Fond vykonával činnost obhospodařování majetku Podfondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Podfond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je samosprávný. Investiční společnost provádí pouze administraci a řízení rizik Fondu, resp. Podfondu. Uvedenou činnost ve vztahu k Fondu, resp. Podfondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu, resp. Podfondu si Fond zajišťuje sám prostřednictvím k tomu oprávněných osob.

#### Předseda představenstva a Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022:

##### Statutární orgán:

Předseda představenstva	RNDr. Anna Kokolusová	od 3. 4. 2018
-------------------------	-----------------------	---------------

Člen představenstva	Ing. Radek Voňavka	od 10. 3. 2022
---------------------	--------------------	----------------

##### Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Jaroslav Kokolus, CSc.	od 3. 4. 2018
-----------------------	-----------------------------	---------------

Člen dozorčí rady	Ing. Antonín Keller	od 3. 4. 2018
-------------------	---------------------	---------------

Člen dozorčí rady	Veronika Kaiser	od 30. 4. 2021
-------------------	-----------------	----------------

Člen dozorčí rady	Mgr. David Vaníček	od 30. 4. 2021
-------------------	--------------------	----------------

Člen dozorčí rady	JUDr. Tomáš Rada, Ph.D.	od 30. 4. 2021
-------------------	-------------------------	----------------

Člen dozorčí rady	Matthew David Kaiser	od 3. 8. 2021
-------------------	----------------------	---------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Člen představenstva	Ing. Petr Šembera	od 15. 3. 2022
---------------------	-------------------	----------------

Člen dozorčí rady	Ing. Radek Voňavka	od 15. 3. 2022
-------------------	--------------------	----------------

## 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. 2022, za účetní období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022 (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 jednodlých Podfondů ověřuje auditorem.

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

### 3. Důležité účetní metody

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

#### 3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

##### Nemovitosti

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

##### Finanční aktiva

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

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Podfond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva 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 užítky z vlastnictví.

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

##### Finanční závazky

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

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

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

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

### 3.2. Investiční dlouhodobý majetek

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

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

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

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

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

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

### 3.3. Finanční aktiva

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

### 3.3.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

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

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

### 3.4. Finanční závazky

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

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

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

### 3.5. Peněžní prostředky

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

### 3.6. Leasing

#### Podfond jako pronajímatel

Podfond v rámci své činnosti pronajímá nemovitosti na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v rámci ostatních provozních výnosů v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu.

### 3.7. 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 použito 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:

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

Reálná hodnota Nemovitostí a Účasti 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 14 Reálná hodnota.

### 3.8. 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.

### 3.9. 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.

#### 3.9.1. 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“.

#### 3.9.2. Výnosy z dividend

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

#### 3.9.3. 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.

#### 3.9.4. 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.

### 3.10. 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".

### 3.11. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Podfondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Podfondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

### 3.12. 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.

### 3.13. 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.

### 3.14. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu

Fond vydává 1 druh investičních akcií.

#### Investiční akcie

Fond k Podfondu vydává 1 druh investičních akcií. Investiční akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím nebyl přidělen ISIN

S investičními akciemi Podfondu jsou spojena zejména následující práva:

- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu,
- podíl na zisku z hospodaření Podfondu s investičním majetkem Podfondu,
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Podfondu s likvidací,
- bezplatné poskytnutí Statutu 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 držiteli 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. 2021 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 CZK.

## 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 5. 3. 2020.

## 5. Změny účetních metod

V průběhu účetního období nedošlo k žádným 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
<i>Aktiva</i>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	16 534	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 336 232	0
Akcie, podílové listy	0	0	0	4	0
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	74 000	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	240 158	0
Ostatní aktiva	0	0	0	8 085	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 675 013</b>	<b>0</b>
<i>Pasiva</i>					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	20 000	0
Ostatní pasiva	0	0	0	1 088	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 088</b>	<b>0</b>

### 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na běžných účtech	16 534	16 428
<b>Celkem</b>	<b>16 534</b>	<b>16 428</b>

Zůstatky běžného účtu jsou vedeny u České spořitelny, a.s. v CZK.

### 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	1 336 232	1 190 384
Splatné do 1 roku	366 571	81 379
Splatné od 1 roku do 5 let	969 661	1 079 005
Splatné nad 5 let	0	30 000
<b>Celkem</b>	<b>1 336 232</b>	<b>1 190 384</b>

Všechny pohledávky jsou před datem splatnosti, kromě pohledávky po splatnosti ve výši 38 342 tis. Kč, která byla přeceněna na reálnou hodnotu ve výši 0 tis. Kč.

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období je 1 338 436 tis. Kč (2021: 1 221 911 tis. Kč)

### 7.4. Akcie, podílové listy a ostatní podíly

tis. Kč	2022		2021	
	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku	Oceňované přes náklady a výnosy	Realizovatelné
Ostatní podíly		4		
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ostatní podíly se skládají pouze z držení obchodního podílu Projekt WOKO Vídeňská, s.r.o. (IČ: 090 25 839) pořízeného dne 29. 7. 2020. Vlastnický podíl představuje 12,50 % na základním kapitálu a hlasovacích právech. Zmařeným prodejem se již prodaný podíl vrátil ve sledovaném roce do vlastnictví podfondu.

Účetní jednotka se rozhodla podíly, které nejsou podstatným nebo rozhodujícím vlivem účtovat přes ostatní úplný výsledek hospodaření.

#### 7.4.1. Vývoj hodnoty akcií, podílových listů a ostatních podílů

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/rozhvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2021	0	4
Zisk/ztráta z přecenění	0	0
Vyřazení v důsledku prodeje	0	4
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	0	0
Pořízení	0	4
Zisk/ztráta z přecenění	0	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

## 7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2022

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Hodnota celkem
18. 2. 2020	Fann Retail, a.s.	100	240 158

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Hodnota celkem
18. 2. 2020	Fann Retail, a.s.	100	237 808

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

### 7.5.1. 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. 2021	231 344	0
Pořízení	231 344	0
Zisk/ztráta z přecenění	8 115	0
Vyřazení v důsledku prodeje	1 651	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	237 808	0
Zisk/ztráta z přecenění	2 350	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>240 158</b>	<b>0</b>

## 7.6. Dlouhodobý hmotný majetek

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

(v tis. Kč)	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Technické zhodnocení	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena dlouhodobého majetku							
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	71 200	0	0	0	0	71 200
Přecenění	0	2 800	0	0	0	0	2 800
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>0</b>	<b>74 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74 000</b>

Zůstatková hodnota dlouhodobého majetku							
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2022	0	71 200	0	0	0	0	71 200
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022	0	74 000	0	0	0	0	74 000

Přecenění dlouhodobého hmotného majetku na reálnou hodnotu je účtováno jako zvýšení nebo snížení vykázaných oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu.

## 7.7. Ostatní aktiva

tis. Kč	2022	2021
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	7 775	7 654
Ostatní	310	123
<b>Celkem</b>	<b>8 085</b>	<b>7 777</b>

Pohledávky vůči státnímu rozpočtu představují zálohy na DPPO ve výši 7 775 tis. Kč. Položka Ostatní je tvořena převážně pohledávkou z titulu rezervačního poplatku ve výši 123 tis. Kč.

Splatná hodnota pohledávek ke konci sledovaného období činí 8 085 tis. Kč (2021: 7 777 tis. Kč).

## 7.8. Závazky vůči bankám

tis. Kč	2022	2021
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	0	1
- Splatné na požádání	0	1
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Položka splatné na požádání tvořila v roce 2021 záporný zůstatek na běžném účtu.



### 7.8.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků vůči bankám a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2022	2021
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	1	0
Reálná hodnota k 1. 1.	1	0
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	0	1
Odúčtování finančních závazků z toho:	1	0
- Splatná hodnota závazku	1	0
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	0	1
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

### 7.9. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	20 000	0
- Splatné do 1 roku	20 000	0
<b>Celkem</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

Závazky za nebankovními subjekty představuje přijatý úvěr splatný k 31. 12. 2023 ve výši 20 000 tis. Kč.

#### 7.9.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků vůči nebankovním subjektům a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2022	2021
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	0	120 913
Reálná hodnota k 1. 1.	0	120 913
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	50 000	839
Odúčtování finančních závazků z toho:	30 000	121 752
- Splatná hodnota závazku	0	121 752
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	20 000	0
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

## 7.10. Ostatní pasiva

tis. Kč	2022	2021
Závazky vůči dodavatelům	218	182
Přijaté zálohy	0	44
Odložený daňový závazek	700	560
Dohadné položky pasivní	171	144
<b>Celkem</b>	<b>1 089</b>	<b>930</b>

Dohadné položky pasivní tvoří dohad na audit, depozitářské služby a právní služby. odložený daňový závazek je vzniklý z přecenění hmotného majetku.

V minulém období položka přijaté zálohy byla tvořena přeplatky splátek z poskytnutých úvěrů.

### 7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2022	2021
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	930	13 916
Reálná hodnota k 1. 1.	930	13 916
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	35 930	95 805
Odúčtování finančních závazků z toho:	35 771	108 791
- Splatná hodnota závazku	0	108 791
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	1 089	930
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>1 089</b>	<b>930</b>

## 7.11. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2022	2021
Rezerva na daně	7 140	4 573
<b>Celkem</b>	<b>7 140</b>	<b>4 573</b>

Rezerva na daně je k dani z příjmu právnických osob. Opravná položka je k poskytnutému úvěru ve výši 100 % jistiny.

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 2021	0	7 258	0	0	0
Snížení	0	5 117	0	0	0
Zvýšení	0	2 432	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>0</b>	<b>4 573</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Snížení	0	4 573	0	0	0
Zvýšení	0	7 140	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>0</b>	<b>7 140</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7.12. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Podfondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 941 339 tis. Kč.

Ks	2022	2021
Počet investičních akcií na začátku období	4 828 534	5 730 388
Počet vydaných investičních akcií v období	4 125	1 233 941
Počet odkoupených investičních akcií v období	200 000	2 135 795
<b>Počet investičních akcií na konci období</b>	<b>4 632 659</b>	<b>4 828 534</b>

### 7.13. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2022	11 200	0	0	0	0
Zvýšení	2 800	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>14 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena z portfolia nemovitostí. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2022, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázán jako oceňovací rozdíl.

### 7.14. 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	2022	2021
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	441 925	377 848
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	61 459	64 077
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>503 384</b>	<b>441 925</b>

Zvýšení/snížení nerozdělených zisků a ztrát spojené s odúčtováním finančních aktiv představuje zisk nebo ztráty vyplývající z odúčtování kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek.

## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	Povinně	Určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	125 383	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	699	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	17	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	32 100	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158 199</b>	<b>0</b>
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-2 296	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 296</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>155 903</b>	<b>0</b>

### 8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z úroků	125 383	85 152
z úvěrů a zápůjček	125 383	85 152
Náklady na úroky	-2 296	-839
z úvěrů a zápůjček	-2 296	-839
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>123 087</b>	<b>84 313</b>

Výnosy byly v roce 2021 tvořeny úroky z poskytnutých půjček ve výši 85 152 tis. Kč a nákladové úroky z přijatých půjček ve výši 839 tis. Kč. V roce 2022 jsou výnosy z úroků ve výši 125 383 tis. Kč a nákladové úroky ve výši 2 296 tis. Kč.

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

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z poplatků a provizí	272	0
ostatní	272	0
Náklady na poplatky a provize	-17	-13
Ostatní	-17	-13
<b>Celkem</b>	<b>255</b>	<b>-13</b>

Výnosy z poplatků a provizí byly v roce 2022 ve výši 272 tis. Kč. Náklady na poplatky a provize v podobě ostatních nákladů představují bankovní poplatky v roce 2021 ve výši 13 tis. Kč a v roce 2022 ve výši 17 tis. Kč.

### 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2022	2021
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	29 323	-32 888
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	2 350	8 016
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	427	0
<b>Celkem</b>	<b>32 100</b>	<b>-24 872</b>

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>32 100</b>	<b>0</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	29 323	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	2 350	0
Ostatní aktiva	427	0
<b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>32 100</b>	<b>0</b>

### 8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2022	2021
Ostatní provozní výnosy	11 576	7 717
Ostatní provozní náklady	-195	-149
<b>Celkem</b>	<b>11 381</b>	<b>7 568</b>

Ostatní provozní výnosy obsahovaly v roce 2022 výnosy z pronájmu nemovitostí ve výši 11 476 tis. Kč (za rok 2021 7 651 tis. Kč) a výnos z předkupního práva ve výši 100 tis. Kč (za rok 2021 66 tis. Kč). Ostatní provozní náklady byly tvořeny daní z nemovitosti ve výši 59 tis. Kč (za rok 2021 52 tis. Kč) a vyúčtováním koeficientu DPH 129 tis. Kč (za rok 2021 83 tis. Kč).

## 8.6. Správní náklady

tis. Kč	2022	2021
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	75	109
- náklady na povinný audit účetní závěrky	75	109
Právní a notářské služby	197	64
Administrace Podfondu	780	520
Služby depozitáře	360	240
Ostatní správní náklady	72	15
<b>Celkem</b>	<b>1 484</b>	<b>948</b>

## 8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	188 062	61 459
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	50 348	-6 176
Daňově neodčitatelné náklady	5 089	36 177
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>142 803</b>	<b>91 460</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>142 803</b>	<b>91 460</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>7 140</b>	<b>4 573</b>

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 7 140 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 7 140 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 7 775 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 2022	4 573	0	560	5 133
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-4 573	0	0	- 4 573
Tvorba daně z příjmů v účetním období	7 140	0	140	7 280
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>7 140</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>7 840</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 %.

Fond vykazuje na účet Podfondu k 31. 12. 2022 odložený daňový závazek ve výši 700 tis. Kč. Daňová pohledávka nebyla za účetní období vytvořena.

## 9. Leasing

### 9.1. Leasing z pohledu pronajímatele

Jedná se o pronájem kancelářský prostor Brno-Řečkovice.

Podfond ke konci sledovaného období eviduje následující majetek, který je předmětem operativního leasingu:

tis. Kč	2022	2021
Stavby	74 000	71 200
<b>Celkem</b>	<b>74 000</b>	<b>71 200</b>

Podfond v rámci Ostatních provozních výnosů vykazuje následující výnosy spojené s operativním leasingem:

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	11 476	7 651
<b>Celkem</b>	<b>11 476</b>	<b>7 651</b>

#### Analýza splatnosti operativních leasingů

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	2022	2021
Splatné do jednoho roku	3 825	3 825
Splatné v období 1-2 roky	7 651	7 651
Splatné v období 3-4 roky	7 651	7 651
Splatné v období 4-5 let	7 651	7 651
Splatné nad 5 let	19 125	19 125
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>38 250</b>	<b>38 250</b>

## 10. Výnosy podle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.



## 11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2022	2021
Přijaté zástavy a zajištění	1 336 232	1 190 384
<b>Celkem</b>	<b>1 336 232</b>	<b>1 190 384</b>

Podfond k rozvahovému dni nevykazuje na účet Podfondu hodnoty předané k obhospodařování, protože se jedná o samosprávný fond.

Přijaté zástavy a zajištění v roce 2022 představují zajištění poskytnutých úvěrů ve výši 1 336 232 tis. Kč (za rok 2021: 1 190 384 tis. Kč) formou blankosměnek a případně zástav podílu.

## 12. 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.

## 13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 13.1. Řízení rizik

Činnost Podfondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele 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 Podfond přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 300 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splátnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Podfondu je při poskytování úvěrů z majetku Podfondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Podfond účast umožňující tuto osobu ovládat. Podfond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

## 13.2. 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, A.S.	16 534	1,0 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>16 534</b>	<b>1,0 %</b>
Obchodní podíly	Tržní	FAnn Retail, a.s.	240 158	14,3 %
Obchodní podíly	Tržní	Top Estates Vídeňská, s.r.o.	4	0,0 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>240 162</b>	<b>14,3 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	Úvěry PO	1 336 232	79,8 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>1 336 232</b>	<b>79,8 %</b>
Dlouhodobý hmotný majetek	tržní riziko		74 000	4,4 %
ostatní	Kreditní		8 085	0,5 %
<b>Celkový součet</b>			<b>1 675 013</b>	<b>100,0 %</b>

## 13.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu

### 13.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu. Fond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

**Analýza citlivosti**

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	240 162 * 15 %	36 024	0
riziko ceny nemovitostí	74 000 * 15 %	11 100	0
úrokové riziko úvěrů	1 336 232 * 1 %	13 362	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

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

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

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

**13.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)**

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	10 %	20 000	0	0	20 000
Ostatní pasiva	0	8 228	0	0	8 228
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	0	1 646 785	0	1 646 785
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>28 228</b>	<b>1 646 784</b>	<b>0</b>	<b>1 675 013</b>

### 13.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Podfondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány Nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Podfondu bude muset být Nemovitost z majetku Podfondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné realizovat prodej Nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla Nemovitost v majetku Podfondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu.

Vzhledem k současné situaci na trhu realit v České republice lze konstatovat, že riziku nižší likvidity jsou vystaveny pouze nemovitosti specifického účelu nebo nemovitosti umístěné ve specifických lokalitách.

### 13.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Podfond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Podfondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

### 13.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Podfondu nebo nemovitostní společnost, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Podfondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Podfondu. Toto riziko je ze strany Podfondem standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

### 13.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)

Riziko spojené s neschopností splácet přijaté úvěry spočívající v tom, že v případě neschopnosti Podfondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, hradit řádně a včas dluhy, může dojít k jednorázovému zesplatnění dluhů se sjednaným splátkovým kalendářem, nárůstu dluhů o příslušenství v podobě úroků z prodlení a nákladů věřitelů na jejich vymáhání. Realizace tohoto rizika se může negativně projevit v růstu dluhů, které jsou součástí majetku Podfondu, a poklesu hodnoty majetku Podfondu, v krajním případě může vést k rozhodnutí o zrušení Podfondu.

Úvěrové riziko Podfondu plyne zejména:

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

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

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

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 97% hodnoty aktiv fondu.

Vystavení úvěrovému riziku je také řízeno získáním kolaterálů a firemních a osobních záruk. Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

#### Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	1 336 232	0	16 534	8 085	1 360 851
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 336 232</b>	<b>0</b>	<b>16 534</b>	<b>8 085</b>	<b>1 360 851</b>

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné/nízké.

#### 13.3.7. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfonde 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.

#### 13.3.8. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

Měnové 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 Podfonde 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. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	16 534	0	0	16 534
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 336 232	0	0	1 336 232
Účasti s rozhodujícím vlivem	240 162	0	0	240 162
Ostatní aktiva	8 085	0	0	8 085
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 601 013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 601 013</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Podfondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	20 000	0	0	20 000
Ostatní pasiva	8 228	0	0	8 228
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>28 228</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 228</b>

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

### 13.3.9. 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 drží půjčky s proměnlivým úrokem, které vystavují Podfond úrokovému riziku reálné hodnoty/Fond 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 a nemovitostmi. 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.

Fond 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.

### 13.3.10. 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. Podle oborového členění má Podfond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí a dále například (již však v menším poměru) vůči klientům v sektoru velkoobchodu a maloobchodu, informační a komunikační činnosti, kulturní, sportovní, zábavní a rekreační činnosti či zpracovatelského průmyslu a stavebnictví. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Podfond úvěry poskytnuté klientům zejména v České republice (100 % poskytnutých úvěrů k 31. 12. 2022).

### 13.3.11. 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 v Podfondu.

### 13.3.12. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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

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

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

### 13.3.14. 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.

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

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Podfondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Podfond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

### 13.3.16. 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, konfirmaci 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.

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

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Podfondu a zakladateli Podfondu. Podfond je 100 % ovládaný zakladateli Fondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Podfondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než na prospěch Podfondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Podfondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních.

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

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

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

### **13.3.20. 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.

### **13.3.21. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

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



### 13.3.22. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Fond 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).

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

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

### 13.3.24. 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.

## 14. 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 vykázání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Podfond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

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

### Finanční nástroje

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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

### Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. 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 zjistitelná.

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

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

### **Nemovitosti a zásoby**

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

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

## **14.1. 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 2022.

## Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	16 534	16 534
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 336 232	1 336 232
Akcie, podílové listy	0	0	4	4
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	74 000	74 000
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	240 158	240 158
Ostatní aktiva	0	0	8 085	8 085
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 675 013</b>	<b>1 675 013</b>
<b>Závazky</b>				
Závazky za nebankovními subjekty	0	0	20 000	20 000
Ostatní pasiva	0	0	1 089	1 089
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 089</b>	<b>21 089</b>

## Rok 2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	16 428	16 428
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 190 384	1 190 384
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	237 808	237 808
Dlouhodobý hmotný majetek			71 200	71 200
Ostatní aktiva	0	0	7 777	7 777
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 523 597</b>	<b>1 523 597</b>
<b>Závazky</b>				
Závazky vůči bankám	0	0	1	1
Ostatní pasiva	0	0	370	370
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>371</b>	<b>371</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 let 2021 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům.

## 14.2. 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 (substancí). 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 mutliplikátorů“ 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	16 534	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 336 232	DCF Model	ARAD
Účasti s rozhodujícím vlivem	240 158	Výnosová metoda	Finanční výkazy, tržní data
Akcie, podílové listy	4	DFC model	Finanční výkazy
Dlouhodobý hmotný majetek	74 000	Tržní metoda	Tržní data
Ostatní aktiva	8 085	DCF Model	Pribor
<b>Závazky</b>			
Závazky vůči nebankovním subjektům	20 000	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Ostatní pasiva	1 089	DCF Model	Pribor

### 14.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

#### 14.3.1. Ocenění nemovitostí

##### Výnosový přístup

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

##### Porovnávací způsob

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

#### 14.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

##### výnosovým způsobem

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

#### 14.3.3. Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek

##### 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.

#### 14.3.4. Ocenění přijatých úvěrů/závazky

##### 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.

#### 14.3.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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 hospodaření	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	16 428	0	0	231 235	0	0	231 129	0	16 534
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 190 384	29 323	0	250 904	0	0	102 852	0	1 336 232
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	4	0	0	0	0	4
Účasti s rozhodujícím vlivem	237 808	2 350	0	0	0	0	0	0	240 158
Dlouhodobý hmotný majetek	71 200	0	2 800	0	0	0	0	0	74 000
Ostatní aktiva	7 777	427	0	51 983	0	0	51 675	0	8 085
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 523 597</b>	<b>32 100</b>	<b>2 800</b>	<b>502 172</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>385 656</b>	<b>0</b>	<b>1 675 013</b>
<b>Závazky</b>									
Závazky vůči bankám	1	0	0	0	0	0	1	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	52 296	0	0	32 296	0	20 000
Ostatní pasiva	930	0	0	35 931	0	0	35 772	0	1 089
<b>Celkem závazky</b>	<b>931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88 227</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68 069</b>	<b>0</b>	<b>21 089</b>

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2021 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.5.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/V znik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	7 443	0	0	998 641	0	0	989 656	0	16 428
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 955 585	-32 888	0	227 940	0	0	960 253	0	1 190 384
Účasti s podstatným vlivem	1 651	0	0	0	0	0	1 651	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	229 693	8 115	0	0	0	0	0	0	237 808
Dlouhodobý hmotný majetek	70 000	0	1 200	0	0	0	0	0	71 200
Ostatní aktiva	9 371	0	0	31 684	0	0	33 278	0	7 777
Náklady a příjmy příštích období	964	0	0	0	0	0	964	0	0
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 274 707</b>	<b>-23 412</b>	<b>1 200</b>	<b>1 256 904</b>	<b>1 651</b>	<b>0</b>	<b>1 984 151</b>	<b>0</b>	<b>1 523 597</b>
<b>Závazky</b>									
Závazky vůči bankám	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Závazky vůči nebankovním subjektům	120 912	0	0	839	0	0	121 751	0	0
Ostatní pasiva	14 178	0	0	186 369	0	102 640	96 977	0	930
<b>Celkem závazky</b>	<b>78 150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>187 209</b>	<b>0</b>	<b>102 640</b>	<b>217 889</b>	<b>0</b>	<b>931</b>



## 15. Transakce se spřízněnými osobami

### 15.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	FAnn Retail, a.s.
Sídlo:	Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Kosmetické služby, výroba, obchod a služby
Výše zapisovaného základní kapitálu:	26 700 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	121 797 tis. Kč

### 15.2. Osoby ovládající

Jméno/Název ovládající osoby:	Ing. Jaroslav Kokolus, CSc.
Sídlo/Bytem:	Valtická 4107/17, Židenice, 628 00 Brno
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

## 16. Významné události po datu účetní závěrky

Ve sledovaném účetním období nenastaly externí události, které by významně ovlivnily fungování Podfondu

Sestaveno dne: 28. 4. 2023

Podpis statutárního zástupce:

Vyhotovil Administrátor:



RNDr. Anna Kokolusová

předseda představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.

Mgr. Robert Robek

místopředseda představenstva

10. Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

## Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

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

Ovládaná osoba:	Good Value Investments SICAV, a.s.
IČO:	024 31 491
Sídlo:	Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno

## b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby.

**Osoby ovládající**

Název: **Ing. Jaroslav Kokolus, CSc.**  
 Sídlo: Valtická 4107/17, Židenice, 628 00 Brno  
 Způsob ovládaní: 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

**Osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Název: **Glamour, a.s.**  
 IČO: 253 34 310  
 Sídlo: Jandáskova 1957/24, 621 00 Brno  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název: **4HAFU a.s.**  
 IČO: 277 53 921  
 Sídlo: Jandáskova 1957/24, 621 00 Brno  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

**Ovládané osoby Fondem prostřednictvím Podfond GVI-1**

Název: **FAnn Retail, a.s.**  
 IČO: 276 74 291  
 Sídlo: Jandáskova 1957/24, 621 00 Brno  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

## c) Způsob a prostředky ovládaní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

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

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované nebo přijaté	Plnění obdržené
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Zápůjčka	1. 7. 2020	Peněžní prostředky	Úrok
Ing. Jaroslav Kokolus, CSc. (Podfond GVI-1)	Zápůjčka	1. 7. 2020	Peněžní prostředky	Bezüročné
4HAFU a.s. (Podfond GVI-1)	Zápůjčka	1. 7. 2020	Peněžní prostředky	Úrok
Podfond GVI-1 →Podfond GVI-2	Smlouva o úpisu investičních akcií	14. 8. 2020	Peněžní prostředky	Investiční akcie
Podfond GVI-1 →Podfond GVI-2	Smlouva o úpisu investičních akcií	24. 8. 2020	Peněžní prostředky	Investiční akcie
Podfond GVI-1 →Podfond GVI-2	Smlouva o úpisu investičních akcií	17. 9. 2020	Peněžní prostředky	Investiční akcie
4HAFU, a.s. (Podfond GVI-1)	Smlouva o úpisu investičních akcií	25. 1. 2021	Peněžní prostředky	Investiční akcie
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Smlouva o úpisu investičních akcií	25. 1. 2021	Peněžní prostředky	Investiční akcie
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Žádost o odkup investičních akcií	25. 1. 2021	Investiční akcie	Peněžní prostředky
4HAFU, a.s. (Podfond GVI-1)	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	26. 1. 2021	-	-
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	26. 1. 2021	-	-
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Dodatek č. 1 Smlouvy o započtení vzájemných pohledávek	29. 1. 2021	-	-
4HAFU, a.s. (Podfond GVI-2)	Smlouva o úpisu investičních akcií	17. 2. 2021	Peněžní prostředky	Investiční akcie
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Žádost o odkup investičních akcií	17. 2. 2021	Investiční akcie	Peněžní prostředky
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Smlouva o úpisu investičních akcií	3. 3. 2021	Peněžní prostředky	Investiční akcie
4HAFU, a.s. (Podfond GVI-2)	Smlouva o úpisu investičních akcií	4. 3. 2021	Peněžní prostředky	Investiční akcie
Glamour, a.s. (Podfond GVI-2)	Smlouva o úpisu investičních akcií	10. 3. 2021	Peněžní prostředky	Investiční akcie
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Smlouva o úpisu investičních akcií	17. 3. 2021	Peněžní prostředky	Investiční akcie
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Žádost o odkup investičních akcií	14. 8. 2021	Investiční akcie	Peněžní prostředky
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Dohoda o vypořádání odkupu investičních akcií	14. 8. 2021	Investiční akcie	Peněžní prostředky

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované nebo přijaté	Plnění obdržené
Ing. Jaroslav Kokolus, CSc.	Smlouva o úvěrové lince	20. 08. 2021	Úvěr	Úrok
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Smlouva o úvěrové lince	20. 8. 2021	Úvěr	Úrok
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Dodatek č. 1 Dohody o vypořádání odkupu IA	13. 9. 2021	Investiční akcie	Peněžní prostředky
4HAFU, a.s. (Podfond GVI-1)	Žádost o odkup investičních akcií	12. 11. 2021	Investiční akcie	Peněžní prostředky
4HAFU, a.s. (Podfond GVI-1)	Dodatek č. 1 Dohody o vypořádání odkupu investičních akcií	10. 12. 2021	Investiční akcie	Peněžní prostředky
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Dohoda o vypořádání odkupu investičních akcií	11. 12. 2021	Investiční akcie	Peněžní prostředky
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Žádost o odkup investičních akcií	23. 5. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky
Glamour, a.s. (Podfond GVI-1)	Dohoda o vypořádání odkupu investičních akcií	17. 6. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky
Ing. Jaroslav Kokolus, CSc.	Smlouva o příplatku mimo ZK společnosti	8. 9. 2022	Příplatek	Peněžní prostředky

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

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy statutární orgán jako obhospodařovatel nemůže být přímo vázán pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

### Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Dne: 31. 3. 2023

Podpis statutárního zástupce:



.....  
RNDr. Anna Kokolusová  
předseda představenstva

11. Příloha č. 6 – 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, 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	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK)
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 336 231
100 % Podíl na ZK společnosti FAnn Retail, a.s.	240 158
Nemovitosti v Brně, LV: 308, Katastrální území: Řečkovice, Adresa: ul. Jandáskova 24 Pozemky parc. č. 2827/5, 2827/16, 2827/1, 2827/2, 2827/9, 2829/2, 2833/4, 2833/13, 3475/22, 3475/23 včetně staveb	74 000