



Výroční zpráva podfondu

Podfond SIROKY GROUP
za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Podfondech	6
a) Údaje o cenných papírech Podfondech	6
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	8
a) Přehled investiční činnosti	8
b) Finanční přehled	9
c) Přehled portfolia Podfondech	9
d) Přehled výsledků Podfondech	10
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondech	10
f) Zdroje kapitálu Podfondech	11
g) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)	11
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	12
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)	18
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	18
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	18
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	18
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)	18
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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	18
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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	19
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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	19
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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	19
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondech 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	19
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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	19
n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	19
o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	20
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).....	20
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).....	20
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)	21
4. Prohlášení oprávněných osob Fondu	22
5. Přílohy	23
Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu	
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem	
Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) 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	SIROKY FUND SICAV a.s. IČO: 180 20 828, se sídlem Pařížská 205/23, Josefov, 110 00 Praha 1
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondech snižená o hodnotu dluhů v podfondech ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondech představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondech 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 (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond vytvořený Fondem s názvem „Podfond SIROKY GROUP“, NID: 75163918
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. 2024 do 31. 12. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Podfondu

Název Podfondu	Podfond SIROKY GROUP
Sídlo	Pařížská 205/23, Josefov, 110 00 Praha 1
NID	751 63 918
Vznik Podfondu:	10. 2. 2023
Doba trvání Podfondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Podfond fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.
LEI Podfondu	31570051MPNEYXSCGE24

a) Údaje o cenných papírech Podfondu

Investiční akcie A

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008049970
Počet akcií ke konci Účetního období	878 796 000 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Investiční akcie B

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008049988
Počet akcií ke konci Účetního období	0 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Investiční akcie C

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008051406
Počet akcií ke konci Účetního období	1 100 000 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Investiční akcie D

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008053006
Počet akcií ke konci Účetního období	1 100 000 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	1 100 000 ks v objemu 1 100 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

Přehled investiční činnosti Podfondu

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Podfondu. Investičním cílem Podfondu jsou zejména investice do majetkových účastí, zejména v nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Podfondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do majetkových účastí, z dividend a z úroků. Dále bude Podfond investovat do investičních nástrojů, a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích.

V Účetním období došlo k nákupu bytové jednotky č. 670/16, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 670 v Olomouci, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku, a to od dceřiné společnosti Vídeňská 11 s.r.o.

V průběhu Účetního období rovněž došlo k poskytnutí financování (příplatku mimo základní kapitál) do dceřiné společnosti Korunní 73 s.r.o., dále k poskytnutí úvěru do dceřiné společnosti PSA TRADING GROUP s.r.o. k využití na provozní a investiční financování společnosti.

Dceřiná společnost Vídeňská 11 s.r.o. postoupila pohledávku na Fond, resp. Podfond. Pohledávka společnosti z kupní ceny byla následně započtena proti pohledávce Fondu, resp. Podfondu na základě žádosti o vrácení dobrovolného příplatku mimo základní kapitál vůči společnosti Vídeňská 11 s.r.o. Fond, resp. Podfond následně poskytl příplatek mimo základní kapitál do dceřiné společnosti Korunní 73 s.r.o. a započtl svou pohledávku vůči společnosti Korunní 73 s.r.o. z postoupené pohledávky.

Fond, resp. Podfond poskytl úvěrové financování do dceřiné společnosti PSA TRADING SK s.r.o. za účelem provozního financování k nákupu zboží.

Během Účetního období rovněž došlo k založení nové dceřiné společnosti, CarPick s.r.o., IČO: 220 02 944, se sídlem Pařížská 205/23, Josefov, 110 00 Praha 1, do které bylo poskytnuto financování.

Hlavními zdroji příjmů Podfondu v Účetním období byly příjmy z dividend a úroky z poskytnutých úvěrů.

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

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

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	940 946
Krátkodobá aktiva	121 133
Aktiva celkem	1 062 079

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	1 012 660
Krátkodobé závazky	49 419
Pasiva celkem	1 062 079

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	1 197 108	1 062 079	100	-11,28
Peněžní prostředky	2 820	117 905	11,10	4 081,03
Podíly s rozhodujícím vlivem	930 198	863 868	81,34	-7,13
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	259 211	67 213	6,33	-74,07
Dlouhodobý hmotný majetek	4 800	9 865	0,93	105,52
Ostatní aktiva	79	3 228	0,30	3 986,08

Komentář k přehledu portfolia

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

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

d) Přehled výsledků Podfondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa úroků a dividend)	150 460	224 207	55,25	49,01
Výnosy z přecenění majetku a závazků	767	178 771	44,05	23 207,82
Ostatní provozní výnosy	54 515	2 850	0,70	-94,77
Výnosy celkem	205 742	405 828	100	97,25
Správní náklady	2 583	3 525	1,40	36,47
Náklady z přecenění majetku a závazků	169 918	243 916	96,66	43,55
Náklady na úroky	28	0	0	-100
Ostatní provozní náklady	54 461	4 899	1,94	91,00
Ostatní náklady	825	0	0	-100
Náklady celkem	227 815	252 340	100	10,77
Čistá změna hodnoty portfolia	-22 073	153 488	N/A	795,37

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou přijaté dividendy, výnosy z postoupených pohledávek, výnosy z prodeje zboží a úroky z poskytnutých úvěrů.

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

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Podfondu	858 002 tis. Kč	1 012 660 tis. Kč	18,03
Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv	139 %	93 %	-33,02
Pákový efekt – metoda standardní závazková	140 %	105 %	-24,83
Nové investice (úpis)	1 100 tis. Kč	1 100 tis. Kč	0
Ukončené investice (odkupy)	0 Kč	0 Kč	0
Čistý zisk	-22 073 tis. Kč	153 488 tis. Kč	795,37

Čistá změna hodnoty NAV	-20 886 tis. Kč	154 658 tis. Kč	840,49
Hodnota investiční akcie A	0,9750 Kč	1,1480 Kč	17,74
Hodnota investiční akcie C	0,9997 Kč	2,1028 Kč	110,34
Hodnota investiční akcie D	N/A	1,3036 Kč	N/A

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Podfondu – celková hodnota Fondového kapitálu Podfondu, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. NAV Podfondu je z 99,63 % přiřazeno investorům investujícím do investičních akcií A, ze 0,23 % investorům investujícím do investičních akcií C a z 0,14 % investorům investujícím do investičních akcií D. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

f) Zdroje kapitálu Podfondu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 012 660
Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Krátkodobé závazky	49 419

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Podfondu jsou tvořeny zejména přijatými zálohami na dividendy 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.

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.

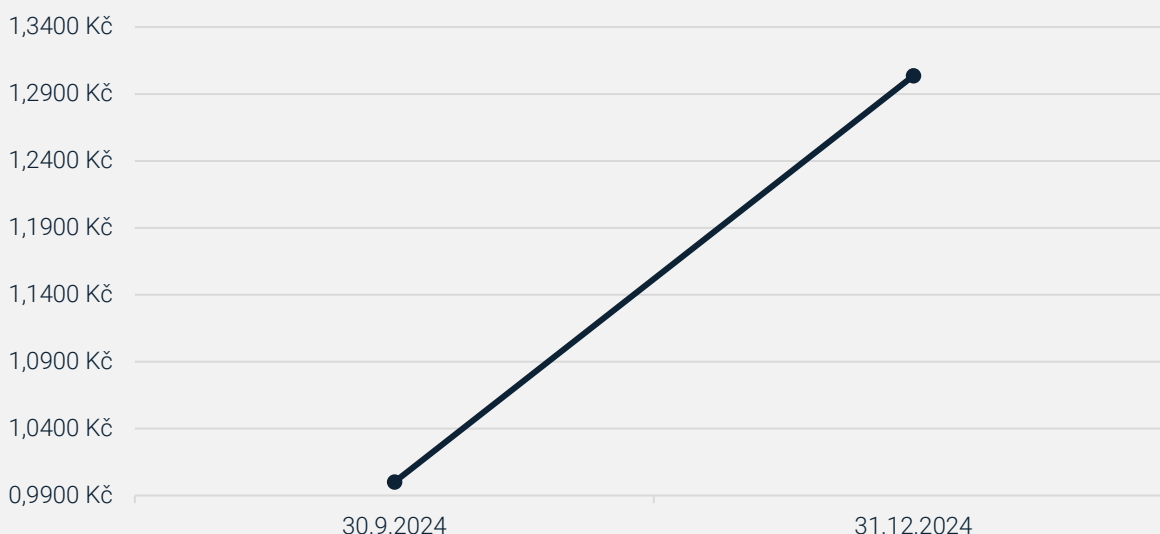
g) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

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

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



Vývoj hodnoty investiční akcie D



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

Charakter Podfondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu

Investiční strategií Podfondu jsou zejména investice do majetkových účastí, zejména v nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček. Dále do investičních nástrojů, a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích.

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Podfondu.

Likvidita Podfondu

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

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

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

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

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

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Podfond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

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

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

Ekonomická situace nebyla v průběhu roku 2024 ani přes pokles inflace nijak růžová. Průmyslová produkce na nižší inflaci výrazně nereaguje a krize českého průmyslu tak nadále trvá. I když byl v meziročním srovnání podíl nezaměstnaných vyšší o 0,4 %, tak jsou to právě domácnosti, které ožívají spotřebu.

- V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu 2týdenní repo sazbu z 6,75 % na 4 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snižování výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %. Po zbytek roku se držela v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantním, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB. Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.
- Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, když rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovaném inflačním pásmu.

- Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb depozitních, což v roce 2024 podporovalo domácnosti ke změně investičního chování. Reálné úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Trhy si na válečné konflikty začínají zvykat a toto riziko automaticky do svých předpovědí zařazují. Roste vyčerpanost obou stran a nástup prezidenta Trumpa může zvýšit tlak na příměří. To by umožnilo ekonomický restart Ukrajiny i Ruska a patrně později vedlo k uvolnění sankcí. Evropa by mohla těžit z levnějších energií a vyšší poptávky po exportech. Negativním scénářem však zůstává omezení americké pomoci, které by mohlo oslabit ukrajinskou obranu.

Od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávky energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity, a pokud nedojde k rozšíření konfliktu mimo oblast Ukrajiny, nebude mít válka výrazný dopad na trhy. Podle analytiků v roce 2025 dojde k mírové dohodě mezi Ruskem a Ukrajinou.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny zůstávají do té doby totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

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

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

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Podfond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Podfondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Podfond veškeré potřebné služby zajištěny.

3. Textová část Výroční zprávy

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

Po rozvahovém dni došlo u Podfondu k nákupu nemovitosti, a to historické tržnice dokončené v roce 1899. Nemovitost představuje jeden z nejvýraznějších příkladů průmyslové architektury přelomu 19. a 20. století. Objekt navrhl významný olomoucký architekt Viktor Mader, který se podílel na utváření urbanistické podoby města. Rovněž došlo k navýšení úvěrové linky do dceřiné společnosti PSA TRADING SK s.r.o.

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

V průběhu následujícího účetního období je záměrem Podfondu nadále rozšiřovat a spravovat stávající portfolio. Podfond bude realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu.

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2025 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondu.

Makroekonomický výhled na rok 2025 byl postavený na základě prognóz ČNB, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, PPF banky a agentury Bloomberg ze závěru roku 2024 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Rok 2025 by měl přinést v České republice ekonomické oživení. Toto oživení však nebude nijak závažné a mělo by se pohybovat okolo 2,5 % a růst by měl být tažen zejména službami a obchodem. Průmyslu v roce 2025 již tolik nebude pomáhat ani automobilový průmysl. Výrazné riziko představují možná cla na dovozy do USA, které jsou aktuálně zvažovány. Pro Německo by takovéto opatření znamenalo další faktor limitující jeho stagnující ekonomiku, což by se nutně přeneslo negativně i do českého hospodářství. Ekonomiku by měla táhnout zejména spotřeba, a to jak soukromá, tak vládní. Spotřebu domácností podpoří relativně nízká inflace i silný trh práce a s ním spojený růst reálných mezd. Růst ekonomiky by měla v letošním roce podpořit i uvolněnější měnová politika.
- Model ČNB předpokládá, že průměrná inflace by v roce 2025 měla marginálně vzrůst z loňských 2,5 % na 2,6 %. Prognózy trhu se přiklánějí k opatrnosti, když první snížení úrokových sazeb očekávají nejdříve v březnu 2025. Na horizontu měnové politiky by inflace při slabé domácí poptávce a nižších cen energií a pohonných hmot měla být velmi blízko 2 % inflačního cíle. Ceny energií budou tlčit inflaci směrem dolů, což dokazují zveřejněné ceníky některých dodavatelů. Obnovený růst cen nemovitostí se projeví ve vyšší dynamice imputovaného nájemného a znamená naopak proinflační tlaky. Prostor pro uvolňování měnové politiky tady je, ale bude probíhat pomaleji než v roce 2024.
- Podle agentury Bloomberg se drtivá většina analytiků shoduje, že na závěr roku bude 2týdenní repo sazba v pásmu 3 – 3,5 %.
- Na mezibankovním trhu není důvod k velkému konkurenčnímu boji, a tak pokles komerčních úroků bude u depozitních úroků pokračovat rychleji, a to jak u korunových, tak i cizoměnových.
- Pomalý rozjezd tuzemské ekonomiky odsune i výraznější posílení tuzemské měny. Měny rozvíjejících se trhů by měly v příštím roce obecně těžit z ústupu rizikové averze i snižování úrokových sazeb v USA. Očekáváme, že koruna prolomí hranici 25 Kč a bude se pohybovat v úrovni 24,7 – 25 Kč / EUR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Úvěry a pohledávky
 - o Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplácených úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.

- Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
- Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností, jež budou ovlivněny politickými rozhodnutími.
 - Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor také bude podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
 - Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

- Hlavním tématem roku 2025 budou nejspíš obchodní války, které mohou značně uškodit leckterým odvětvím či ekonomikám. V této souvislosti se poprvé objevily trendy přesouvání dodavatelských řetězců do blízkých zemí a přesměrování dodavatelských řetězců do zemí, které se považují za politicky a ekonomicky bezpečné, aby se zabránilo narušení obchodních toků.
- Otevřenost české ekonomiky, kde exporty představují 70 % HDP, způsobuje její velkou citlivost na externí šoky. A těch může přijít mnoho, od slabé německé ekonomiky, přes nedostatek dodávek plynu, až po rozpoutání obchodních válek.
- Slabý ekonomický růst v Evropě bude i v letošním roce vytvářet tlak na uvolňování měnových podmínek ECB. Větším problémem než inflace je nyní reálná ekonomika. Vzhledem k tomu, že ECB předpokládá návrat inflace na cíl na horizontu měnové politiky, má prostor nižšími sazbami ekonomiku podpořit.
- Geopolitická nejistota. Čínsko-americké vztahy se tak stále více přidávají ke dvěma dalším důležitým ohniskům geopolitického napětí – Ukrajině a Blízkému východu. Sílicí ruský tlak na Ukrajinu vyvolává sílicí protitlak Západu, a tedy postupnou eskalaci konfliktu. Konflikt na Blízkém východě se změnil z lokálního problému (Gaza) na stále zřetelnější souboj mezi Izraelem a Íránem.
- Za potenciální zdroj nestability lze považovat také americkou politiku v podobě zavádění cel a migračních či daňových reforem.
- Omezený pokles úrokových sazeb by měl dopad na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem.
- Může dojít ke zhoršení ziskovosti firem, růstu defaultů a růstu kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

Podfond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

Jméno a příjmení	Mgr. Filip Trpák
Další identifikační údaje	datum narození: 15. 9. 1991 bytem: Petrská 1426/1, 110 00 Praha 1
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	celé Účetní období
Magisterský titul získal na Vysoké škole CEVRO Institut, z.ú., v oboru Obchodně právní vztahy. Před příchodem do AVANT IS působil na obchodní pozici v investiční společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. zaměřující se na správu fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil v dalších finančních institucích.	

- 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 3 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k žádnému druhu investičních akcií vyplacena žádná dividendy.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k žádnému druhu investičních akcií vyplacena žádná dividendy.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	2 267 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	436 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	11 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	354 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Správa nemovitostí	42 tis. Kč
Znalecké posudky	267 tis. Kč
Právní a notářské služby	16 tis. Kč
Daňové poradenství	132 tis. Kč
Bankovní poplatky	44 tis. Kč

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

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

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

Ke dni 19. 6. 2024 došlo ve statutu Podfondu k úpravě ESG klauzule (jedná se o jedno z rizik popisovaných v části "Rizikový profil"), upřesnění úpisů a dále k aktualizaci pravidel pro komunikaci s investory.

S účinností od 28. 8. 2024 došlo k aktualizaci statutu Podfondu v souvislosti s vydáním nové třídy investičních akcií (investiční akcie D), včetně související úpravy distribučního mechanismu a doplnění nové položky odměny za administraci této nové třídy IA.

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

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

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

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

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Pevná složka odměn	819 634 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	85,2
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada
- ředitelé správy majetku.

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

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Odměny vedoucích osob	93 987 Kč
Počet příjemců	6,1
Odměny ostatních pracovníků	725 647 Kč
Počet příjemců	79,1

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 28. 4. 2025

Podpis:


.....

5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

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

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

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2024

**Podfond SIROKY GROUP,
SIROKY FUND SICAV a.s.**

Praha, duben 2025

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	Podfond SIROKY GROUP, SIROKY FUND SICAV a.s.
Sídlo:	Pařížská 205/23, 110 00 Praha 1 Josefov
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 27943
IČO:	180 20 828
Statutární orgán:	AVANT investiční společnost, a.s., při výkonu funkce člena představenstva zastupuje Ing. Pavel Hoffman
Předmět činnosti:	Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění
Ověřované období:	1. května 2024 až 31. prosinec 2024
Příjemce zprávy:	Investoři

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	CLA Audit s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	271
Sídlo:	Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 84866
IČO:	631 45 871
Odpovědný auditor:	Ing. Jiří Smělý
Evidenční číslo auditora:	2184

Zpráva nezávislého auditora

pro investory podfondu SIROKY GROUP, SIROKY FUND SICAV a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu SIROKY GROUP, SIROKY FUND SICAV a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty, podrozvahy a přehledu o změnách v čistých aktivech připadající na držitele investičních akcií za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu SIROKY GROUP, SIROKY FUND SICAV a.s. k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 29. dubna 2025



Ing. Jiří Smělý
evidenční číslo auditora 2184
CLA Audit s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 271

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



Účetní závěrka Podfondu

Podfond SÍROKY GROUP

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Obsah

ROZVAHA	- 3 -
PODROZVAHA	- 4 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 5 -
PŘEHLED O ZMĚNÁCH V ČISTÝCH AKTIVECH PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ	- 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. Investiční dlouhodobý majetek	- 10 -
3.3. Finanční aktiva	- 10 -
3.3.1. Dluhová finanční aktiva	- 11 -
3.3.2. Kapitálová finanční aktiva	- 12 -
3.4. Finanční závazky	- 12 -
3.5. Peněžní prostředky	- 12 -
3.6. Způsoby oceňování	- 13 -
3.7. Vzájemná zúčtování	- 13 -
3.8. Zásady pro účtování nákladů a výnosů	- 13 -
3.8.1. Úrokové náklady a výnosy	- 14 -
3.8.2. Výnosy z dividend	- 14 -
3.8.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí	- 14 -
3.8.4. Náklady a výnosy z pokut a penále	- 14 -
3.9. Zachycení operací v cizích měnách	- 14 -
3.10. Daň z příjmů	- 14 -
3.11. Tvorba rezerv	- 15 -
3.12. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 15 -
3.13. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu	- 16 -
4. Regulatorní požadavky	- 16 -
5. Změny účetních metod	- 16 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	- 17 -
7. Významné položky v rozvaze	- 17 -
7.1. Finanční nástroje	- 17 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 17 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty	- 18 -
7.4. Účasti s rozhodujícím vlivem	- 18 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím vlivem	- 19 -
7.5. Dlouhodobý hmotný majetek	- 19 -
7.6. Ostatní aktiva	- 20 -
7.7. Náklady a příjmy příštích období	- 20 -
7.8. Ostatní pasiva	- 20 -
7.8.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv	- 21 -
7.9. Rezervy a opravné položky	- 21 -
7.10. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	- 21 -
7.10.1. Obdoba kapitálových fondů	- 22 -
7.10.2. Obdoba oceňovacích rozdílů	- 22 -
7.10.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	- 22 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 23 -
8.1. Finanční nástroje	- 23 -
8.2. Čistý úrokový výnos	- 23 -
8.3. Výnosy z akcií a podílů	- 24 -
8.4. Náklady na poplatky a provize	- 24 -
8.5. Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 24 -
8.6. Ostatní provozní náklady a výnosy	- 25 -
8.7. Správní náklady	- 25 -
8.8. Splatná daň z příjmů	- 25 -
8.9. Odložený daňový závazek/pohledávka	- 26 -

9. Výnosy podle geografického členění	- 26 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 27 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	- 27 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 27 -
12.1. Řízení rizik	- 27 -
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	- 28 -
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu	- 28 -
12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)	- 28 -
12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 29 -
12.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 29 -
12.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 30 -
12.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 30 -
12.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 30 -
12.3.7. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 31 -
12.3.8. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 31 -
12.3.9. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 32 -
12.3.10. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 32 -
12.3.11. Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 32 -
12.3.12. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 32 -
12.3.13. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.14. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.15. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 33 -
12.3.16. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.17. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.18. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.19. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.20. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.21. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.22. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.23. Ostatní identifikovaná rizika:	- 34 -
13. Reálná hodnota	- 35 -
13.1. Hierarchie reálných hodnot	- 36 -
13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny	- 37 -
13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	- 39 -
13.3.1. Ocenění nemovitostí	- 39 -
13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií	- 39 -
13.3.3. Ocenění poskytnutých úvěrů	- 39 -
13.3.4. Ocenění přijatých úvěrů	- 40 -
13.3.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	- 40 -
14. Transakce se spřízněnými osobami	- 42 -
14.1. Osoby ovládané	- 42 -
14.2. Osoby ovládající	- 44 -
15. Významné události po datu účetní závěrky	- 45 -

ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den minulého období netto
	Aktiva celkem (Σ)		1 062 079		1 062 079	1 197 108
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		117 905		117 905	2 820
	v tom: a) splatné na požádání	7.2	117 905		117 905	2 820
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		67 213		67 213	259 211
	b) ostatní pohledávky	7.3	67 213		67 213	259 211
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.4	863 868		863 868	930 198
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	7.5	9 865		9 865	4 800
11	Ostatní aktiva	7.6	3 225		3 225	79
13	Náklady příštích období	7.7	3		3	0

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého období
	Pasiva celkem (Σ)		1 062 079	1 197 108
4	Ostatní pasiva	7.8	49 419	338 967
6	Rezervy (Σ)		0	139
	b) na daně	7.9	0	139
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		49 419	339 106
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.10	859 172	880 075
	d) obdoba kapitálových fondů	7.10.1	880 996	879 896
	e) obdoba oceňovacích rozdílů	7.10.2	157	87
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	7.10.3	-21 981	92
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		859 172	880 075
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		153 488	-22 073
	v tom: a) přírůstek závazků		153 488	-22 073
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		1 012 660	858 002

Sestaveno dne:	28. 4. 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Indrová Lidmila		

PODROZVAHA

ke dni 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého období
1	Poskytnuté přísliby a záruky	10.	89 370	46 536
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.	1 062 079	1 197 108

Sestaveno dne:	28. 4. 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Indrová Lidmila		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období končící 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	8.2	11 987	11 689
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2	0	28
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)		212 220	138 771
	b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	8.3	212 220	138 771
5	Náklady na poplatky a provize	8.4	44	33
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.5	-65 145	-169 150
7	Ostatní provozní výnosy	8.6	2 850	54 515
8	Ostatní provozní náklady	8.6	4 865	54 461
9	Správní náklady (Σ)		3 525	2 583
	b) ostatní správní náklady	8.7	3 525	2 583
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		153 478	-21 280
21	Daň z příjmu	8.8	-10	793
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		153 488	-22 073

Sestaveno dne:	28. 4. 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Indrová Lidmila		

PŘEHLED O ZMĚNÁCH V ČISTÝCH AKTIVECH PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období končící 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

Aktuální období:

v tis. Kč

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2024	0	0	0	879 896	87	-21 981	858 002
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV					70		70
Čistý zisk/ztráta za účetní období						153 488	153 488
Emise akcií				1 100			1 100
Zůstatek k 31.12.2024	0	0	0	880 996	157	131 507	1 012 660

Minulé období:

v tis. Kč

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.06.2023	0	0	0	878 796	0	92	878 888
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV					87		87
Čistý zisk/ztráta za účetní období						-22 073	-22 073
Emise akcií				1 100			1 100
Zůstatek k 31.12.2023	0	0	0	879 896	87	-21 981	858 002

Sestaveno dne:

28. 4. 2025

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Sestavil:

Lidmila Indrová
Indrová Lidmila

HPF

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

Podfond SIROKY GROUP („Podfond“) je podfond investičního Fondu SIROKY FUND SICAV a.s. („Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Podfondeu:	Podfond SIROKY GROUP
Název Fondu:	SIROKY FUND SICAV a.s.
Sídlo:	Pařížská 205/23, Josefov, 110 00 Praha 1
Den zápisu do obchodní rejstříku:	7. 2. 2023
IČ:	180 20 828
DIČ:	CZ686277518
Právní forma:	podfond investičního fondu
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 27943
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Podfond byl dne 10. 2. 2023 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

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

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

Investičním cílem Podfondeu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Podfond bude investovat zejména do Účástí, zejména v Nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Podfondeu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účástí, z dividend a úroků. Dále do investičních nástrojů, a to jak do obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 8. 2. 2023 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 18. 1. 2023 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondeu. Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondeu.

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

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosince 2024:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 7. 2. 2023
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Pavel Hoffman	od 7. 2. 2023
	JUDr. Petr Krátký	od 26. 7. 2023

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Gabriela Šíroká	od 7. 2. 2023
Člen dozorčí rady	Pavel Šíroky	od 7. 2. 2023

V rozhodném období došlo v obchodním rejstříku ke změně adres člena a předsedy dozorčí rady.

V rozhodném období došlo v obchodním rejstříku k zapsání následující informace:

Je-li členem představenstva právnická osoba, zmocní bez zbytečného odkladu fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala. V případě, že právnická osoba jako člen představenstva zmocní více fyzických osob, zastupuje každá z takových fyzických osob právnickou osobu při výkonu funkce člena představenstva samostatně.

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 aktuálního 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. 2024, za účetní období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 (dále též „účetní období“).

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

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

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

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Nemovitosti

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

Finanční aktiva

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

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

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

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Podfond 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,
- Dluhové cenné papíry,
- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako dluhové finanční aktivum,
- 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.

Položka "Dluhové cenné papíry" obsahuje dluhové cenné papíry emitované vládními institucemi a ostatní dluhové cenné papíry oceňované naběhlou hodnotou, dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou, dluhové cenné papíry poskytnuté jako kolaterál v repo obchodech, poskytnuté dluhové cenné papíry zápůjčkou a opravnou položku k dluhovým cenným papírům oceňovaným naběhlou hodnotou.

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:

- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako kapitálové finanční aktivum,
- Účasti s podstatným vlivem,
- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

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

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

3.4. Finanční závazky

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

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

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

3.5. Peněžní prostředky

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

3.6. Způsoby oceňování

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

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

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

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

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

Reálná hodnota Nemovitostí a Účástí 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, tj. do dne předcházejícího datu:

- a) mimořádného ocenění; nebo
- b) ocenění ke konci následujícího účetního období.

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

3.7. Vzájemná zúčtování

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

3.8. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.8.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

3.8.2. Výnosy 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“.

3.8.3. 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.

3.8.4. 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.

3.9. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeným ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.10. Daň z příjmů

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

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

3.11. Tvorba rezerv

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

Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

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

3.12. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

3.13. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu

Fond vydává následující druhy kusových akcií: investiční akcie.

Investiční akcie

Fond k Podfondu vydává 4 druhy investičních akcií – Investiční akcie A, Investiční akcie B, Investiční akcie C a Investiční akcie D. Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím A byl přidělen ISIN: CZ0008049970, Investičním akciím B byl přidělen ISIN: CZ0008049988, Investičním akciím C byl přidělen ISIN: CZ0008051406 a Investičním akciím D byl přidělen ISIN: CZ0008053006.

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 Fondu a statutu Podfondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Podfondu, pokud o ně akcionář požádá.

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

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Podfond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

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

4. Regulatorní požadavky

Fond, resp. Podfond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond, resp. pro Podfond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 31. 10. 2024.

5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

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

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

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	117 905	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	67 213	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	863 868	0
Ostatní aktiva	0	0	0	2 850	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	1 051 836	0
Pasiva					
Ostatní pasiva	0	0	0	49 411	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	1 012 660	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	1 062 071	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zůstatky na běžných účtech	117 905	2 820
Celkem	117 905	2 820

Podfond má peněžní prostředky uloženy na čtyřech účtech vedených u České spořitelny, a.s. Jeden účet je veden v EUR, tři zbývající jsou vedeny v CZK. Celkový zůstatek na všech bankovních účtech je k 31. 12. 2024 ve výši 117 905 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 2 820 tis. Kč), z toho 2 438 tis. EUR (k 31. 12. 2023: 35 tis. EUR).

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	67 213	259 211
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	25 185	258 510
Splatné nad 5 let	42 028	701
Celkem	67 213	259 211

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Jistiny	65 885	254 057
Úroky	1 328	5 154
Celkem	67 213	259 211

Podfond eviduje poskytnuté úvěry do svých majetkových účastí. Pohledávka za Lion Trade Consulting s.r.o. je k 31. 12. 2024 ve výši 771 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 701 tis. Kč). Pohledávka za společností PSA TRADING SK s.r.o. je k 31. 12. 2024 ve výši 25 185 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 0 tis. Kč) a za společností PSA TRADING GROUP s.r.o. ve výši 41 257 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 tis. Kč).

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí 67 213 tis. Kč, z toho jistina 65 885 tis. Kč a 1 328 tis. Kč úroky (k 31. 12. 2023: 254 057 tis. Kč jistina a 5 154 tis. Kč úroky).

Reálná hodnota pohledávek odpovídá splatné hodnotě.

7.4. Účasti s rozhodujícím vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
1.6.2023	PSA TRADING GROUP s.r.o.	100 %	167 596	505 828	673 424
1.6.2023	Carpick Business Services SI	100 %	1 349	41 442	42 791
1.6.2023	Vídeňská 11 s.r.o.	100 %	7 951	-5 172	2 779
1.6.2023	Korunní 73 s.r.o.	100 %	124 091	-2 760	121 331
23.11.2023	Lion Trade Consulting s.r.o.	100 %	320	1 214	1 534
29.12.2023	PSA TRADING SK s.r.o.	100 %	70 521	-49 775	20 746
3. 9. 2024	CarPick s.r.o.	100 %	720	543	1 263

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
1.6.2023	PSA TRADING GROUP s.r.o.	100 %	167 596	587 632	755 228
1.6.2023	Carpick Business Services SI	100 %	1 349	44 361	45 710
1.6.2023	Vídeňská 11 s.r.o.	100 %	134 831	-77 066	57 765
1.6.2023	Korunní 73 s.r.o.	100 %	100	-100	0
23.11.2023	Lion Trade Consulting s.r.o.	100 %	320	-1	319
29.12.2023	PSA TRADING SK s.r.o.	100 %	70 521	655	71 176

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

7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 6. 2023	1 022 439	0
Pořízení	70 841	0
Zisk/ztráta z přecenění	-163 082	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	930 198	0
Pořízení	153 710	0
- z toho příplatek mimo základní kapitál	153 690	0
Vrácení příplatku mimo základní kapitál	155 880	0
Zisk/ztráta z přecenění	-64 160	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	863 868	0

7.5. Dlouhodobý hmotný majetek

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

(v tis. Kč)	Stavby	Pozemky	Celkem
	Pořizovací cena dlouhodobého majetku		
Zůstatek k 1. 1. 2024	4 800	0	4 800
Přírůstky	9 700	0	9 700
Úbytky	4 800	0	4 800
Přecenění	165	0	165
Zůstatek k 31. 12. 2024	9 865	0	9 865

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

7.6. Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zálohy	39	0
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	336	0
Pohledávka z prodeje nemovitostí	2 850	0
Ostatní	0	79
Celkem	3 225	79

Pohledávka vůči státnímu rozpočtu vznikla z titulu zaplacených záloh na daň z příjmů, které převyšují vypočtenou zálohu na daň z příjmů.

7.7. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Náklady příštích období	3	0
Celkem	3	0

Náklady příštích období tvoří náklady na pojištění na období leden až říjen roku 2025.

7.8. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky vůči dodavatelům	500	737
Závazky z postoupených pohledávek	0	195 154
Odložený daňový závazek	8	4
Dohadné položky pasivní	154	186
Závazky z nákupů majetkových účastí	0	70 521
Přijaté zálohy na podíl na zisku	45 607	72 365
Ostatní závazky	3 150	0
Celkem	49 419	338 967

Ostatní závazky tvoří závazky majetkové účasti CARPICK BUSINESS SERVICES, S. L., která na Podfond přeposlala peněžní prostředky k zaplacení svých závazků. Tato majetková účast je v procesu likvidace.

Dohadné položky pasivní tvoří dohad na náklady auditu ve výši 114 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 182 tis. Kč) a dohad na služby spojené s drženou nemovitostí ve výši 40 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 0 tis. Kč).

7.8.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2024	2023
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k počátku období	338 967	325 684
Reálná hodnota k počátku období	338 967	325 684
Transakce za sledované období		
Přírůstky	1 001 664	704 929
Odúčtování finančních závazků z toho:	-1 291 212	-691 646
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	2 089	5 885
- Splatná hodnota závazku	-1 293 301	-697 531
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	49 419	338 967
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	49 419	338 967

7.9. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Rezerva na daně	0	139
Celkem	0	139

Podfond vytvořil rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 210 tis. Kč (31. 12. 2023: 793 tis. Kč), která je součástí položky Ostatní aktiva, a kompenzuje tak zaplacené zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 546 tis. Kč (31. 12. 2023: 654 tis. Kč).

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. prosinci 2024	0	139	0	0	0
Snížení	0	-139	0	0	0
Zvýšení	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	0	0	0	0	0

7.10. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

7.10.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Podfondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 880 996 tis. Kč.

Ks	2024	1. 6. 2023 - 31. 12. 2023
Počet investičních akcií A na začátku období	878 796 000	878 796 000
Počet vydaných investičních akcií A v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií A v období	0	0
Počet investičních akcií A na konci období	878 796 000	878 796 000
Počet investičních akcií C na začátku období	1 100 000	0
Počet vydaných investičních akcií C v období	0	1 100 000
Počet odkoupených investičních akcií C v období	0	0
Počet investičních akcií C na konci období	1 100 000	1 100 000
Počet investičních akcií D na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií D v období	1 100 000	0
Počet odkoupených investičních akcií D v období	0	0
Počet investičních akcií D na konci období	1 100 000	0

7.10.2. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek
Zůstatek k 1. prosinci 2024	87
Zvýšení	165
Snížení	-87
Odložená daň	-8
Zůstatek k 31. prosinci 2023	157

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena z portfolia nemovitostí. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31.12.2024, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázán jako oceňovací rozdíl.

7.10.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2024	1. 6. 2023 - 31. 12. 2023
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k počátku období	92	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-22 073	92
Celkem k 31.12.	-21 981	92

Ztráta minulého období ve výši 22 073 tis. Kč byla na základě rozhodnutí Valné hromady převeden na účet „obdoba nerozdělených zisků minulých let“. Zisk sledovaného účetního období statutární orgán navrhuje částečně započíst se zůstatkem na účtu „obdoba neuhrazených ztrát minulých let“ a zbytek převést na účet „obdoba nerozdělených zisků minulých let“.

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
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	11 987	0
Výnosy z akcií a podílů	0	0	0	212 220	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-44	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-63 056	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	161 107	0
Finanční závazky					
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	-2 089	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-2 089	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	159 018	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2024	1. 6. 2023 – 31. 12. 2023
Výnosy z úroků	11 987	11 689
z vkladů	804	0
z úvěrů a zápůjček	11 183	11 689
Náklady na úroky	0	-28
z úvěrů a zápůjček	0	-28
Čistý úrokový výnos	11 987	11 661

Podfond generoval výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů a z vkladů na bankovním účtu.

8.3. Výnosy z akcií a podílů

tis. Kč	2024	1. 6. 2023 – 31. 12. 2023
Podíly na zisku z účasti s rozhodujícím vlivem v reálné hodnotě	212 220	138 771
Celkem	212 220	138 771

V účetním období bylo rozhodnuto o vyplacení dividend společnosti PSA TRADING GROUP s.r.o. ve výši 157 523 tis. Kč (2023: 138 771 tis. Kč) a PSA TRADING SK s.r.o. ve výši 2 164 tis. EUR.

8.4. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2024	1. 6. 2023 – 31. 12. 2023
Náklady na poplatky a provize	44	33
Bankovní poplatky	44	33
Celkem	44	33

Podfondu vznikly v účetním období náklady na bankovní poplatky ve výši 44 tis. Kč (2023: 33 tis. Kč).

8.5. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2024	1. 6. 2023 – 31. 12. 2023
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-2 418	-5 885
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-64 160	-163 082
Kurzové rozdíly	1 433	34
Zisk/ztráta z odúčtování ostatních aktiv	0	-217
Celkem	-65 145	-169 150

Ztráta z finančních operací je převážně tvořena ztrátou z přecenění držených majetkových účastí.

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	-63 056	0
Pohledávky za bankami	1 433	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	-329	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	-64 160	0
Finanční pasiva	0	-2 089
Ostatní pasiva	0	-2 089
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	-63 056	-2 089

8.6. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2024	1. 6. 2023–31. 12. 2023
Ostatní provozní výnosy	2 850	54 515
Ostatní provozní náklady	4 865	- 54 461
Celkem	-2 015	54

Ostatní provozní výnosy a náklady jsou převážně tvořeny náklady a výnosy z prodaných nemovitostí.

8.7. Správní náklady

tis. Kč	2024	1. 6. 2023–31. 12. 2023
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	354	545
- náklady na povinný audit účetní závěrky	354	545
Náklady na daňové poradenství	132	73
Právní a notářské služby	16	203
Odměna za výkon funkce	2 267	946
Služby depozitáře	447	259
Znalecké posudky	267	551
Ostatní	42	6
Celkem	3 525	2 583

Ostatní náklady jsou tvořeny převážně náklady spojené se službami v nemovitosti.

8.8. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	153 478	-21 280
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-384 330	139 495
Daňově neodčitatelné náklady	240 907	176 635
Realizované kurzové rozdíly z předchozích období	-5 841	0
Použité slevy na dani a zápočty		0
Základ daně	4 214	15 860
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	4 214	15 860
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	211	793

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 211 tis. Kč tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici ostatních aktiv, kde je započtena se zaplacenými zálohami na daň z příjmů ve výši 547 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. prosinci 2024	793	0	0	793
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-793	-221	0	-1 014
Tvorba daně z příjmů v účetním období	211	0	0	211
Zůstatek k 31. prosinci 2024	211	-221	0	-10

8.9. 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 31.12.2024 odložený daňový závazek ve výši 8 tis. Kč (k 31.12.2023: 4 tis. Kč). Fond nevykazuje na účet Podfondu žádnou odloženou pohledávku.

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně za sledované účetní období:

tis. Kč	Stav k 1.1.2024	Zrušení odložené daně vlivem prodeje	Úprava odložené daně vlivem nového ocenění	Ostatní změny	Stav k 31.12.2024
Odložená daň k oceňovacím rozdílům – nemovitosti	4	-4	8	0	8
Celkem	4	-4	8	0	8

Odložený daňový závazek je účtován z důvodu kladného přecenění nemovitostí držených Podfondem.

9. Výnosy podle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky. V rámci svého předmětu podnikání však poskytuje úvěry do jiných zemí Evropské unie.

tis. Kč	Tuzemsko	EU	USA	AS	AF
Výnosy z úroků a podobné výnosy	9 115	2 872	0	0	0
Výnosy z akcií a podílů	157 523	54 697	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-9 891	-55 254	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	6 341	0	0	0	0
Celkem	163 088	2 315	0	0	0

10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté přísliby a záruky	89 370	46 536
Hodnoty předané k obhospodařování	1 062 079	1 197 108
Celkem	1 151 449	1 243 644

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

Poskytnuté přísliby a záruky jsou tvořeny nevyčerpaným rámcem pro čerpání příplatku mimo základní kapitál do společnosti Lion Trade Consulting s.r.o. ve výši 9 700 tis. Kč a nevyčerpanými rámci poskytnutých úvěrů ve výši 79 670 tis. Kč.

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

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

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Podfondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Podfondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Podfondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá investiční

společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá z pěti členů, přičemž jeden člen je jmenován na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti a zbylí členové na společný návrh všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 300 % fondového kapitálu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Podfondu je při poskytování úvěrů z majetku Podfondu preferováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Podfond účast umožňující tuto osobu ovládat.

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	117 905	11,1 %
Běžné účty		Celkem	117 905	11,1 %
Obchodní podíly	tržní	PSA TRADING GROUP s.r.o.	673 424	63,4 %
Obchodní podíly	tržní	CARPICK BUSINESS SERVICES, S.L.	42 791	4,0 %
Obchodní podíly	tržní	Vídeňská 11 s.r.o.	3 779	0,3 %
Obchodní podíly	tržní	Korunní 73 s.r.o.	121 331	11,4 %
Obchodní podíly	tržní	Lion Trade Consulting s.r.o.	1 534	0,1 %
Obchodní podíly	tržní	PSA TRADING SK, s.r.o.	20 746	2,0 %
Obchodní podíly	tržní	CARPICK s.r.o.	1 263	0,1 %
Obchodní podíly		Celkem	863 868	81,3 %
Úvěry	kreditní, úrokové	PSA TRADING GROUP s.r.o.	41 257	3,9 %
Úvěry	kreditní, úrokové	PSA TRADING SK, s.r.o.	25 185	2,4 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Lion Trade Consulting s.r.o.	771	0,1 %
Úvěry		Celkem	67 213	6,4 %
Nemovitosti	tržní	Nemovitosti	9 865	0,9 %
Ostatní	kreditní	Ostatní pohledávky	3 228	0,3 %
Celkový součet			1 062 079	100,0 %

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

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

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

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu. Podfond může

u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	963 868 * 15 %	129 580	0
riziko ceny nemovitostí	9 865 * 15 %	1 480	0
úrokové riziko úvěrů	67 213 * 1 %	672	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

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

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

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Ostatní pasiva	0	49 411	0	0	49 411
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	1 012 660	0	1 012 660
Celkem k 31. prosinci	0	49 411	1 012 660	0	1 062 071

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

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

Riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitostí nabytých za účelem jejího dalšího prodeje. Do Podfondu nebo do společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány nemovitosti. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku a některých případech může být obtížné realizovat jejich prodej

v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za cenu nižší, než na kterou byla nemovitost v majetku Podfonde oceňována, což se následně projeví ve snížení hodnoty majetku Podfonde.

12.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

Obecně u investic do nemovitostí hrozí riziko poklesu jejich hodnoty v důsledku existence zástavních nebo jiných práv třetích osob. Dále hrozí také riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Podfond do svého majetku přímo či prostřednictvím společností nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Podfonde vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

12.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

V důsledku živelní události, např. povodní, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Podfonde nebo v majetku společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfonde. Toto riziko je standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelním pohromám.

12.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfonde riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Podfonde 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 Podfonde plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem;
- peněžních prostředků uložených u bank;
- z ostatních pohledávek.

Úvěrové riziko je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfonde a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi 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 společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nesmí dle statutu Podfonde překročit 100 % hodnoty aktiv Podfonde.

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	67 213	0	117 905	3 228	188 346
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	67 213	0	117 905	3 228	188 346

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

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

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

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

12.3.8. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Podfondu k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	56 503	61 402	117 905
Pohledávky za nebankovními subjekty	42 028	25 185	67 213
Účasti s rozhodujícím vlivem	800 331	63 537	863 868
Ostatní aktiva	2 850	0	2 850
Celkem k 31. prosinci	901 712	150 124	1 051 836

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Podfondu k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Ostatní pasiva	49 411	0	49 411
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	1 012 660	0	1 012 660
Celkem k 31. prosinci	1 062 071	0	1 062 071

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

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

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	25,185	2 %	3 002	-2 %	-3 002
Celkem k 31. prosinci	-	-	3 002	-	-3 002

12.3.9. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfonde 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.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Podfonde – 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 Podfonde jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

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

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

12.3.10. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfonde riziku: střední)

Koncentrace pozic může Podfond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podfond investuje v České republice a na Slovensku. Podfond má expozici zejména vůči nemovitostnímu sektoru.

12.3.11. Riziko zvolené skladby majetku Podfonde (stupeň vystavení Podfonde riziku: střední)

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

12.3.12. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Podfonde znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Podfonde může dojít k poklesu hodnoty majetku Podfonde po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Podfond k ocenění svých majetkových hodnot využívá certifikované odhadce.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Majetek Podfondu může být svěřen do úschovy nebo jiného opatrování třetí osobě a existuje tak riziko ztráty tohoto majetku v důsledku insolventnosti, nedbalosti nebo úmyslného jednání této osoby. Riziko je omezována pečlivým výběrem osob, kterým je majetek svěřen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podfond není účastníkem žádných soudních sporů.

12.3.23. 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 odpovědnosti 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 Podfondech 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 Podfondech a investor nebude držet investici ve Podfondech 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 Podfondech po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfondech anebo obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfondech;
- riziko zdanění plynoucí z toho, že investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba;
- riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

13. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

objektivně zjištělné, 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 zjištělných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělné. Je-li určitý objektivně nezjištělný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Police v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělné. 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 zjištělná.

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

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

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

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3.

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

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 2024.

Rok 2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	117 905	117 905
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	67 213	67 213
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	863 868	863 868
Dlouhodobý hmotný majetek			9 865	9 865
Ostatní aktiva	0	0	3 225	3 225
Náklady a příjmy příštích období	0	0	3	3
Celkem k 31. prosinci	0	0	1 062 079	1 062 079
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	49 419	49 419
Celkem k 31. prosinci	0	0	49 419	49 419

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

Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	2 820	2 820
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	259 211	259 211
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	930 198	930 198
Dlouhodobý hmotný majetek			4 800	4 800
Ostatní aktiva	0	0	79	79
Celkem k 31. prosinci	0	0	1 197 108	1 197 108
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	338 967	338 967
Celkem k 31. prosinci	0	0	338 967	338 967

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

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují, se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či

multiplikátory, a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kotované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby.

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami v CZK	56 503	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za bankami v EUR	61 402	DCF Model	Euribor, IRS EUR
Pohledávky za nebankovními subjekty	67 213	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Účasti s rozhodujícím vlivem	863 868	Výnosová metoda, substanční metoda, metoda účetní hodnoty	Finanční výkazy, finanční plán, tržní data
Dlouhodobý hmotný majetek	9 865	Porovnávací metoda	Výpis z katastru nemovitostí, fotodokumentace, list vlastníků, nemovitostní tržní data
Ostatní aktiva	3 225	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Náklady a příjmy příštích období	3	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Závazky			
Ostatní pasiva	49 419	DCF Model	Pribor, IRS CZ

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou úvěry do dceřiných společností. Ocenění je provedeno dle pravidla zrcadlového ocenění z pohledu fondu a ve znaleckém posudku na podíl.

Pro ocenění podílu PSA TRADING GROUP byla jako hlavní a jediná metoda zvolena výnosová metoda diskontovaných peněžních toků. Tato metoda dokáže nejlépe postihnout potenciál společnosti a jejich aktiv. Základem stanovení hodnoty jmění společnosti touto metodou je budoucí peněžní tok, který bude daná společnost generovat, přičemž byl zohledněn více konzervativní výhled dalšího hospodaření. Diskontní míra v podobě WACC spadá do intervalu od 9,31 % do 10,42 %. Pro ocenění podílu PSA TRADING SK byla jako hlavní metoda zvolena majetková metoda substanční hodnoty, a to s ohledem na do budoucna omezený rozsah její podnikatelské činnosti. Pro ocenění podílů Vídeňská 11 a Korunní 73 byla jako hlavní metoda také zvolena majetková metoda substanční hodnoty. Pro ocenění podílu Lion Trade Consulting, CARPICK BUSINESS SERVICES a CarPick byla zvolena metoda účetní hodnoty.

Pro ocenění nemovitostí v majetku Podfondu byla zvolena porovnávací metoda.

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

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

Porovnávací způsob

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

13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

13.3.3. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.4. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12. 2024 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	Prodej e	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	2 820	1 433	0	556 546	0	1 100	441 794	0	117 905
Pohledávky za nebankovními subjekty	259 211	-329	0	91 187	0	0	282 856	0	67 213
Účasti s rozhodujícím vlivem	930 198	-64 160	0	153 710	0	0	155 880	0	863 868
Dlouhodobý hmotný majetek	4 800	0	165	9 700	4 800	0	0	0	9 865
Ostatní aktiva	79	0	0	216 313	0	0	213 167	0	3 225
Náklady příštích období	0	0	0	3	0	0	0	0	3
Celkem aktiva	1 197 108	-63 056	165	1 027 459	4 800	1 100	1 093 697		1 062 079
Závazky									
Ostatní pasiva	338 967	2 089	0	1 001 664	0	0	1 293 301	0	49 419
Celkem závazky	338 967	2 089	0	1 001 664	0	0	1 293 301	0	49 419

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.6.	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.
Aktiva									
Pokladna	86	0	0	0	0	0	86	0	0
Pohledávky za bankami	4 521	34	0	0	0	1 100	2 835	0	2 820
Pohledávky za nebankovními subjekty	86 647	0	0	337 786	0	0	165 222	0	259 211
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 022 439	-163 082	0	70 841	0	0	0	0	930 198
Dlouhodobý hmotný majetek	4 709	0	91	0	0	0	0	0	4 800
Ostatní aktiva	87 164	-217	0	0	0	0	86 868	0	79
Celkem aktiva	1 205 566	-163 265	91	408 627	0	1 100	255 011	0	1 197 108
Závazky									
Závazky vůči bankám	1	0	0	0	0	0	1	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	958	0	0	27	0	0	985	0	0
Ostatní pasiva	325 684	5 885	0	704 929	0	0	697 531	0	338 967
Celkem závazky	326 643	5 885	0	704 956	0	0	698 517	0	338 967

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

Podfond eviduje účasti s rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	Carpick Business Services SI	Obchodní firma:	PSA TRADING GROUP s.r.o.
Sídlo:	Av. de la Macaronesia, 44, 38660 Adeje, Santa Cruz de Tenerife, Španělsko	Sídlo:	Vídeňská 634/6, 779 00 Olomouc
Způsob ovládání:	100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Správa vlastního majetku	Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
Výše zapisovaného základní kapitálu:	3 tis. EUR	Výše zapisovaného základní kapitálu:	600 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	1 696 tis. EUR	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	55 586 tis. Kč

Obchodní firma:	Vídeňská 11 s.r.o.	Obchodní firma:	Korunní 73 s.r.o.
Sídlo:	Vídeňská 634/6, 779 00 Olomouc	Sídlo:	Vídeňská 634/6, 779 00 Olomouc
Způsob ovládání:	100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Správa vlastního majetku
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	100 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	2 778 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	121 193 tis. Kč

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	PSA TRADING CZ s.r.o.	Obchodní firma:	PSA TRADING SK s.r.o.
Sídlo:	Vídeňská 634/6, 779 00 Olomouc	Sídlo:	Ružínovská 3 Bratislava 821 02
Způsob ovládání:	100% nepřímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100% nepřímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Nákup zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) nebo jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod) Zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu Zprostředkovatelská činnost v oblasti služeb Finanční leasing Pronájem movitých věcí
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	5 tis. EUR
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	1 149 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	829 tis. EUR

Obchodní firma:	Lion Trade Consulting s.r.o.	Obchodní firma:	CarPick s.r.o.
Sídlo:	Pařížská 205/23, Josefov, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Pařížská 205/23, Josefov, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	20 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	20 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	1 514 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	1 243 tis. Kč

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva	259 289	91 187	283 263	67 213
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	259 211	91 187	283 185	67 213
naběhlé úroky	5 153	11 185	15 010	1 328
Ostatní aktiva	78	0	78	0
Celkem aktiva	259 289	91 187	283 263	67 213
Pasiva	201 149	48 757	201 149	48 757
Ostatní pasiva	201 149	48 757	201 149	48 757
Celkem pasiva	201 149	48 757	201 149	48 757

14.2. Osoby ovládající

Jméno ovládající osoby:	Gabriela Šíroká	Jméno ovládající osoby:	Pavel Šíroký
Bytem:	Vídeňská 635/8, 77900 Olomouc	Bytem:	Vídeňská 635/8, 77900 Olomouc
Způsob ovládání:	40% přímý podíl	Způsob ovládání:	40% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	40% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	40% přímý podíl
Jméno ovládající osoby:	Natálie Šíroká	Jméno ovládající osoby:	Matěj Šíroký
Bytem:	Vídeňská 635/8, 77900 Olomouc	Bytem:	Vídeňská 635/8, 77900 Olomouc
Způsob ovládání:	10% přímý podíl	Způsob ovládání:	10% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	10% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	10% přímý podíl

Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty závazků vůči ovládajícím osobám:

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Pasiva				
Ostatní pasiva	136 891	0	136 891	0
Celkem pasiva	136 891	0	136 891	0

15. Významné události po datu účetní závěrky

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

Sestaveno dne: 28. 4. 2025


.....

Ing. Pavel Hoffman

zmocněný zástupce člena představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. Kč)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. Kč)
Peněžní prostředky na bankovních účtech	117 905	117 905
Poskytnutý úvěr do společnosti PSA TRADING GROUP s.r.o.	41 256	41 256
Poskytnutý úvěr do společnosti PSA TRADING SK s.r.o.	25 290	25 185
100% podíl ve společnosti PSA TRADING GROUP s.r.o.	167 596	673 424
100% podíl ve společnosti CARPICK BUSINESS SERVICES, S. L.	1 349	42 791
100% podíl ve společnosti Korunní 73 s.r.o.	124 091	121 331
100% podíl ve společnosti PSA TRADING SK, s.r.o.	70 521	20 746
100% podíl ve společnosti CarPick s.r.o.	720	1 263