



Výroční zpráva fondu

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Fondu	6
a) Základní kapitál Fondu.....	6
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	8
a) Přehled investiční činnosti	8
b) Finanční přehled.....	8
c) Přehled portfolia.....	8
d) Přehled výsledků Fondu.....	9
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	10
f) Zdroje kapitálu.....	10
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)	11
3. Textová část Výroční zprávy.....	15
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)	15
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	15
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	17
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	17
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	17
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	17
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	17
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (výkonného ředitele), 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)	17
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF)	18
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) ..	18
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)	18
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF)	18
m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo	

ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF)	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)	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)	19
p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	19
q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	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)	20
4. Prohlášení oprávněných osob Fondu	21
5. Přílohy	22
Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	

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	ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., IČO: 243 07 467, se sídlem Hvězdářská 512/4, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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 vlastního kapitálu a 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.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

Základní údaje o Fondu

Název Fondu	ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
Sídlo	Hvězdářská 512/4, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5
IČO	243 07 467
LEI	315700WM2UJ4W9SKPQ25
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18200
Vznik Fondu	28. 5. 2012
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	Dne 5. 8. 2015 získal Fond od ČNB povolení k činnosti samosprávného investičního fondu Čj.: 2015/086185/CNB/570, S-Sp-2014/00385/CNB/571, které nabylo právní moci dne 6. 8. 2015 a na základě kterého se od tohoto dne obhospodařuje samostatně.
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
Administrátor	AVANT IS
Poznámka	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	4 972 063 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 26 629 tis. Kč
	(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 4 945 434 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Investiční akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	1 074 870 317 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to primárně na základě investic do Účastí (ve společnostech působících v oblasti nemovitostí) a dále do poskytování úvěrů, pořizování investičních cenných papírů a nástrojů peněžního trhu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z dividend, kapitálového zhodnocení při prodeji investičních cenných papírů a z úroků z poskytnutých úvěrů a pořízených dluhopisů.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z úroků.

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

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

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	6 972 154	18 091
Krátkodobá aktiva	1 982 957	8 539
Aktiva celkem	8 955 111	26 629

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	26 629
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	4 945 434	0
Dlouhodobé závazky	3 929 566	0
Krátkodobé závazky	80 111	0
Pasiva celkem	8 955 111	26 629

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu 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 Fondu	4 560 631	8 981 740	100	96,94
Peněžní prostředky	897 901	279 045	3,11	-68,92
Investiční cenné papíry majetkové	611 260	0	0	N/A
Podíly	413 201	5 105 487	56,84	1 135,59
Ostatní majetek	2 638 269	3 597 208	40,05	36,35

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Fond zaznamenal v Účetním období významný nárůst v objemu aktiv.

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

d) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	325 653	448 551	31,18	37,74
Zisk z finančních operací	386 034	990 148	68,82	156,49
Výnosy celkem	711 687	1 438 699	100	102,15
Správní náklady	-3 751	-5 494	13,93	46,47
Úrokové náklady	0	-9 373	23,76	N/A
Ostatní náklady	-18 680	-24 585	62,31	31,61
Náklady celkem	-22 431	-39 452	100	75,88
Čistá změna hodnoty portfolia	689 256	1 399 247	-	103

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Fondu jsou výnosy z přecenění Účástí. Fond dosáhl zisku.

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

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	3 546 187 tis. Kč	4 945 434 tis. Kč	39,46
Ostatní jmění	1 304 tis. Kč	26 629 tis. Kč	1 942,10
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	103 %	176 %	+ 73 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	129 %	181 %	+ 52 %
Nové investice	0	0	N/A
Ukončené investice	52 332 tis. Kč	0	N/A
Čistý zisk	689 256 tis. Kč	1 399 247 tis. Kč	103
Čistá změna hodnoty NAV Fondu	892 061 tis. Kč	1 399 247 tis. Kč	56,86
Hodnota Investiční akcie (v Kč)	3,2992 Kč	4,6009 Kč	39,46

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu je ze 100 % přiřazeno investorům investujícím do investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, a to 176 % při stanovení metodou hrubé hodnoty aktiv, resp. 181 % při stanovení standardní závazkovou metodou, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 500 %.

f) Zdroje kapitálu

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	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	26 629
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	4 945 434	0
Dlouhodobé závazky	3 929 566	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	80 111	0

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována jednak dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií a také z přijatých dlouhodobých nebankovních úvěrů. Cizí zdroje Fondu jsou většinou tvořeny dlouhodobými půjčkami od akcionářů a ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond 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.

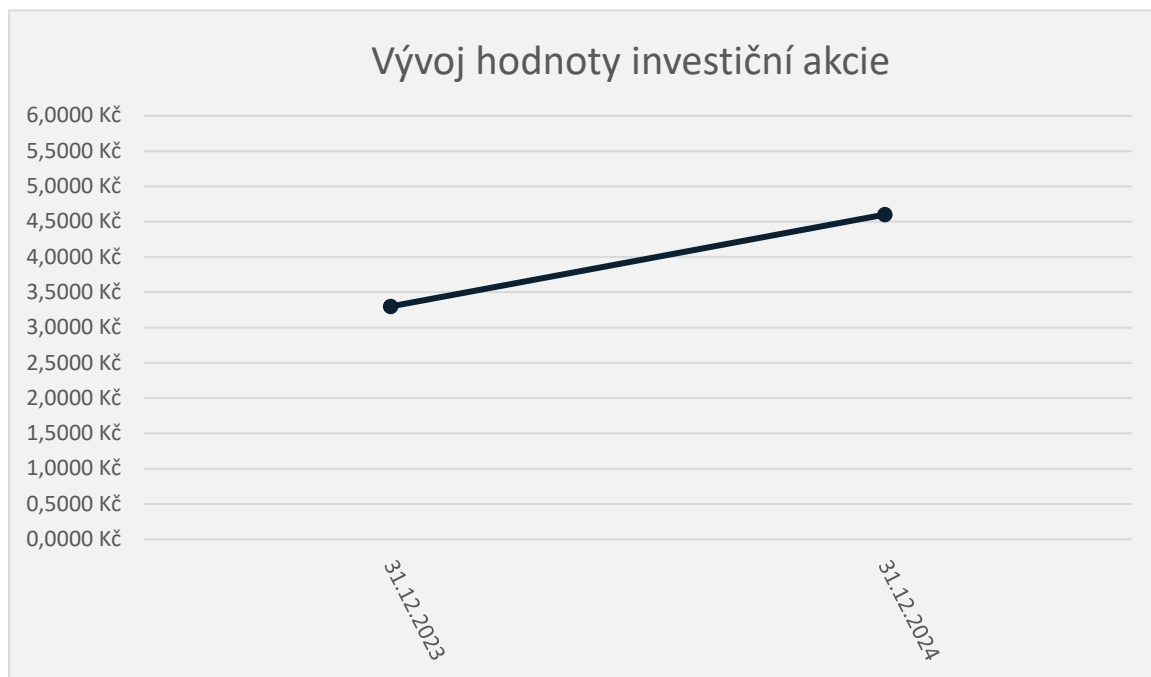
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fond 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)



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

Charakter Fondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou globální ekonomikou, kterou je schopna způsobit nová americká administrativa svými dosavadními zahraničně-politickými kroky, může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

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

Běžné příjmy Fondu mohou z regulačních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Uspokojivá část majetku Fondu je dostatečně likvidní.

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

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

V případě, že nebudou získány nové prostředky přijetím úvěru nebo úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá pevné smluvní 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 Fond učinit následující opatření:

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

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

Provozní rizika

Statutární orgán a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

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

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, nebo zahraniční politice USA). 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 útlum českého průmyslu tak nadále trvá. I když byl v meziročním srovnání podíl nezaměstnaných vyšší o 0,4 %, tak jsou to právě české domácnosti, které oživují 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. Snížení výrazně dopomohlo poklesu 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, zahraniční politiky USA a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává nicméně 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 zhodnocování svých úspor formou 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 existuje šance, že 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 investory z těchto destinací.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

Textová část Výroční zprávy

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

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

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

V průběhu aktuálního účetního období Fond počítá s dalšími investicemi do majetkových účastí v nemovitostních společnostech a poskytnutými úvěry dle příležitostí s cílem maximalizace zisku pro akcionáře.

Investice realizované Fondem jsou plánovány většinou jako střednědobé až dlouhodobé. Časový horizont držby investic Fondu je v průměru 5 a více let. V současné době není plánován jejich prodej ani realizace kapitálových zisků. Není však vyloučeno, že bude na základě monitoringu vývoje trhu nebo na základě individuální lukrativní nabídky rozhodnuto o prodeji jednoho nebo více aktiv. Vzhledem k charakteru a objemu investic bude exit realizován přímým prodejem zájemcům.

V průběhu aktuálního účetního období není plánována výplata podílu na zisku ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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 závrtné 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 např. v podobě budování dopravní infrastruktury. 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 tláčit 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 nesplacených úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - o 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)
 - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých projektových společností, jež budou ovlivněny makroekonomickými vlivy.
 - o 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.
 - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností navyšovat tržby, EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací výnosové modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v turbulentním prostředí.

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 některým odvětvím či ekonomikám. V této souvislosti se poprvé objevily trendy přesouvání dodavatelských řetězců do zemí konečné spotřeby 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 riziko špatně zvolených priorit evropskou komisí a slabý ekonomický růst EU. 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. Silící ruský tlak na Ukrajinu vyvolává silící protitlak Západu, a tedy postupnou možnou eskalaci válečného konfliktu. Konflikt na Blízkém východě se změnil z lokálního problému (Gaza, Libanon) na stále zřetelnější souboj mezi Izraelem a Íránem.
- Možná za největší potenciální zdroj nestability lze považovat nyní také americkou politiku v podobě zavádění cel, obecně protekcionistických politik 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 překotnému 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)

Fond 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 ndržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

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

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

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

Fond 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 Fondu standardní činnost dle statutu Fondu.

h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (výkonného ředitele), 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)

Jméno a příjmení	Ing. Petr Toman
Další identifikační údaje	datum narození: 14. 6. 1973 bytem: K Lůžku 855, Dolní Jirčany, 252 44, Psáry
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1.1.2024 – 5.2.2024
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Inženýrský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. Třináct let zkušeností s asset managementem zaměřeným na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Jméno a příjmení	JUDr. Martin Roman
Další identifikační údaje	datum narození: 29.10.1969 bytem: Queen's Gate Gardens 30, SW75RP Londýn
Výkon činnosti výkonného ředitele pro Fond:	6.2.2024 – 31.12.2024
Znalosti a zkušenosti výkonného ředitele	MOL Hungarian Oil and Gas Plc, member of Board of Director (2010-) Vienna Insurance Group Wiener Städtische Versicherung AG, member of Supervisory Board (2010-2014) ČEZ, a. s., předseda představenstva (2004-2011) ŠKODA HOLDING a.s., předseda představenstva a generální ředitel (2000-2004)

- 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)

Název	Československá obchodní banka, a. s.
IČO	00001350
Sídlo	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	15.2.2024 - 31.12.2024

Název	Komerční banka, a.s.
IČO	453 17 054
Sídlo	Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	1.1.2024 – 14.2.2024

- 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)

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)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 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)

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím 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)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	0 Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	926 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	37 tis. Kč
Úplata administrátora	893 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	124 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	653 tis. Kč
Poradenství a konzultace	999 tis. Kč
Znalecké posudky	1 822 tis. Kč
Ostatní správní náklady	40 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	18 506 tis. Kč

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

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

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

Ke dni 18.6.2024 byl statut změněn v oblasti:

- Čl. 2 – sídlo Fondu
- Čl. 11 – doplnění bodu týkajícího se udržitelnosti spočívající v události, nebo situaci v environmentální, nebo sociální oblasti, nebo v oblasti správy a řízení

Ke dni 10.9.2024 byl statut změněn v oblasti:

- Čl. 15 – upřesnění podmínek odkupu investičních akcií

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

Pracovníci Fondu (včetně portfolio manažera Fondu) jsou odměňováni Fondem v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR.

Fond vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna).

Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření Fondu a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

Pevná složka odměn	314 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 tis. Kč
Počet příjemců	85,2
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

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

Fond uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu Fondu, 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 Fondu:

- Člen představenstva
- Člen dozorčí rady
- Ředitel řízení rizik
- Výkonný ředitel

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.

Odměny vedoucích osob	36 tis. Kč
Počet příjemců	6,1
Odměny ostatních pracovníků	278 tis. Kč
Počet příjemců	79,1

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 Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků Fondu a postavení Fondu, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Ondřej Kubík

Funkce: člen představenstva společnosti

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Dne: 30. 4. 2025

Podpis:



.....

Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 4 - Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2024

Společnost, u níž bylo provedeno ověření účetní závěrky
k 31. 12. 2024:

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
Hvězdářská 512/4
Praha 5
IČO: 243 07 467

Ověřované období:

1. 1. 2024 až 31. 12. 2024

Datum vyhotovení zprávy:

30. 4. 2024

Příjemce zprávy:

- vedení účetní jednotky,
- zpráva je určena pro akcionáře účetní jednotky.

Auditorská společnost:

CCS Audit, s.r.o., Konviktská 291/24,
Praha 1, oprávnění KAČR číslo 417

Rozdělovník:

- 2 výtisky zprávy auditora určeny pro vedení účetní jednotky,
- 1 výtisk určen do spisu auditora.

Auditor:

Ing. David Šoffer, Lábkova 8, Plzeň,
oprávnění KAČR číslo 1805

Počet stran zprávy: 4

1. Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.**, IČO: 243 07 467, (dále také „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2024, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti **ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.** k 31.12.2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

2. 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 Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

3. 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 představenstvo Společnosti.

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 Společnosti, 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.

4. Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

5. 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 představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

CCS Audit, s.r.o.
Konviktská 291/24
110 00 Praha 1 ©
č. oprávnění KAČR 417
IČ: 26754746

CCS Audit, s.r.o.

CCS Audit, s.r.o.
Oprávnění KAČR číslo 417

**David
Šoffer**

Podepsal David Šoffer
DN: cn=David Šoffer, c=CZ,
o=CCS Audit, s.r.o.,
email=soffer@ccsconsulting.cz
Datum: 2025.04.30 12:51:45
+02'00'

Ing. David Šoffer
Auditor s oprávněním KAČR číslo 1805

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)
k 31. prosinci 2024

tis. Kč	Pozn	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
<u>AKTIVA – neinvestiční</u>				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.1	8 539	204	204
Pohledávky (půjčka mezi IN a NEINV)	6.5	18 090	1 100	1 100
Aktiva neinvestiční celkem		26 629	1 304	1 304
<u>AKTIVA – investiční</u>				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.1	270 506	897 697	660 669
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		8 678 336	3 661 577	2 314 307
Poskytnuté úvěry	6.2	3 182 017	2 637 116	2 314 307
Postoupené pohledávky	6.2	390 832	0	0
Akcie	6.3	0	611 260	0
Finanční investice – podíly	6.4	5 105 487	413 201	0
Dlouhodobý majetek		6 269	0	0
Dlouhodobý nehmotný majetek	6.6	0	0	0
Leasing – právo k užívání aktiva	6.7	6 269	0	0
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky		0	53	0
Ostatní pohledávky	6.5	0	53	0
Aktiva investiční celkem		8 955 111	4 559 327	2 974 976
Aktiva celkem		8 981 740	4 560 631	2 976 280
<u>ZÁVAZKY – neinvestiční</u>				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	6.10	100	100	100
Nerozdělené výsledky min. let		104	104	104
Příplatek mimo ZK		26 425	1 100	1 100
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		26 629	1 304	1 304
<u>ZÁVAZKY – investiční</u>				
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		4 009 677	1 013 141	65 714
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		3 969 876	993 660	64 284
Přijaté úvěry	6.8	3 969 876	993 661	64 284
Obchodní a jiné závazky		39 801	19 479	1 430
Obchodní závazky a jiné závazky	6.9	26 125	1 624	1 236
Závazek z daně z příjmů	6.9	13 676	17 855	129
Závazky za zaměstnance	6.9	0	0	65
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	6.11	4 945 434	3 546 187	2 909 262
Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		8 955 111	4 559 327	2 974 976
Pasiva celkem		8 981 740	4 560 631	2 976 280

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

**VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP
A ZAKLADATELSKÝCH AKCIÍ (VLASTNÍHO KAPITÁLU)**

k 31.prosinci 2024

tis. Kč		31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	Pozn.	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál k 1. lednu		-	1 304	-	1 304
Zisk z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-
Příplatek mimo ZK			25 325		
Vlastní kapitál k 31. prosinci		-	26 629	-	1 304
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu před přeměnou		3 546 187	-	2 909 263	-
<i>Příjem z investičních akcií</i>	6.11	-	-	-	-
<i>Splacení investičních akcií</i>	6.11	-	-	-52 332	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi		-	-	-52 332	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	6.11	1 399 247	-	689 256	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci		4 945 434	-	3 546 187	-

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU
k 31.prosinci 2024

tis. Kč	Pozn	12/2024	12/2023
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Náklady související s leasingem – pronájem prostor	7.1	-652	0
Spotřeba materiálu		-590	0
Spotřeba energie, plynu, vody		-54	0
Pojištění		-8	0
Odpisy – leasing	7.1	-272	0
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty		1 421 080	711 687
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	7.2	1 421 080	711 687
Celkový čistý zisk/ztráta		1 421 080	711 687
<u>Náklady</u>			
Služby depozitáře	7.3	-926	-784
Odměna za obhospodařování a administraci	7.3	-893	-842
Odměna za audit	7.3	-124	-138
Náklady na poplatky a provize	7.3	-37	-144
Právní a notářské služby	7.3	-653	-724
Poradenské a konzultační služby	7.3	-999	-154
Znalecké posudky	7.3	-1 822	0
Náklady na zaměstnance	7.3	0	-780
Ostatní správní náklady	7.3	-40	-185
Správní náklady celkem		-5 494	-3 751
Dividendy ze zisku	7.5	8 220	0
Ostatní provozní náklady	7.4	0	-173
Zisk (ztráta) před zdaněním		1 422 882	707 763
Daň ze zisku	7.6	-23 635	-18 507
Zisk (ztráta) po zdanění		1 399 247	689 256
Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií		-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		1 399 247	689 256

Zisk/ztráta za účetní období byla dosažena pouze investiční činností.

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ
k 31.prosinci 2024

tis. Kč	Poznámka	12/2024	12/2023
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období		1 399 247	689 256
Úpravy o:			
Daňový náklad	7.6	23 635	18 507
Úrokové náklady	7.2	9 374	0
Úrokové výnosy	7.2	-440 176	-323 965
Zisk/ztráta z přecenění investičního majetku	7.2	-918 817	-275 286
Zisk/ztráta z přecenění fin. aktiv	7.2	-61 457	-93 424
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		11 806	15 088
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	6.5	-390 779	-53
Změna stavu obchodních a jiných závazků	6.9	24 502	322
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním		-354 471	15 357
Zaplacené daně ze zisku	7.6	-27 814	-781
Čistý peněžní tok z provozních činností		-382 285	14 576
Peněžní toky z investičních činností			
Pořízení dlouhodobého majetku	6.6	-6 269	0
Prodej nekonsolidovaných majetkových účastí	6.4	0	0
Pořízení nekonsolidovaných majetkových účastí	6.4	-3 162 209	-749 175
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	6.2	-148 754	79 011
Přijaté úroky		88 497	15 569
Čistý peníze použité v investičních činnostech		-3 228 735	-654 595
Peněžní tok z finančních činností			
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	6.8	2 966 840	929 378
Zaplacené úroky		0	0
Emise/odkup akcií	6.11	0	-52 332
Příplatek do fondového kapitálu		25 325	0
Čistý peněžní tok z finančních činností		2 992 165	877 046
Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů		-618 855	237 027
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období	6.1	897 900	660 873
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	6.1	279 045	897 900

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Příloha účetní závěrky

1. Všeobecné informace

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. („Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“). Fond byl zapsán Českou národní bankou podle § 597 Zákona dne 11.4.2012.

Název Fondu: ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Sídlo společnosti: Hvězdářská 512/4, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5

Den zápisu do obchodního rejstříku: 28.05.2012

Identifikační číslo: 243 07 467

DIČ: CZ24307467

Právní forma: Akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku: vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 18200

Předmět podnikání: 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

Účetní období: 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024

Orgány společnosti k datu 31. prosince 2024:

Statutární orgán – představenstvo

Člen představenstva: ONDŘEJ KUBÍK, dat. nar. 27. července 1981
č.p. 296, 542 32 Batňovice
Den vzniku členství: 22. července 2023

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady: LENKA ROMANOVÁ, dat. nar. 1. července 1975
U bažantnice 484/43, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5
Den vzniku členství: 1. prosince 2023

Změny v obchodním rejstříku

Sídlo: Churnajevova 1217/10, Modřany, 143 00 Praha 4 vymazáno 28. února 2024
Hvězdářská 512/4, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5 zapsáno 28. února 2024

Údaje o investiční společnosti, která byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu v rozhodném období

Společnost je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb. Povolení k činnosti samosprávného investičního fondu dle § 480 zákona 240/2013 Sb. bylo uděleno rozhodnutím České národní banky ze dne 5. 8. 2015, č. jednací 2015/086185/CNB/570, které nabylo právní moci dne 6. 8. 2015.

V rozhodném období byla administrátorem Fondu společnost:

AVANT investiční společnost, a. s.
Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4
IČ: 275 90 241

Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

V rozhodném období byla depozitářem Fondu společnost:

Komerční banka, a.s.
Na Příkopě 969/33, 114 07, Praha 1
IČ: 453 17 054
(depozitářem fondu do 14.2.2024)

Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČ: 000 01 0350

Organizační struktura

Společnost je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb. Povolení k činnosti samosprávného investičního fondu dle § 480 zákona 240/2013 Sb. bylo uděleno rozhodnutím České národní banky ze dne 5. 8. 2015, č. jednací 2015/086185/CNB/570, které nabylo právní moci dne 6. 8. 2015.

Na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 18.12.2024, č. jednací 2024/142276/CNB/650, které nabylo právní moci dne 19.12.2024, je Fond oprávněn přesáhnout rozhodný limit ve smyslu § 16 zákona č. 240/2013 Sb. avšak není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Činnost administrace na základě smlouvy o administraci ze dne 29. 12. 2017 ve znění pozdějších dodatků zajišťuje pro Fond společnost AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241.

Fond působí v místě sídla.

2. Výhodiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2024 a končící 31. prosince 2024 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 3.

Příprava účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití určitých významných účetních odhadů. Rovněž vyžaduje, aby investiční společnost vykonávala úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel Fondu. Oblasti zahrnující vyšší míru úsudku nebo složitosti nebo oblasti, kde jsou předpoklady a odhady významné pro účetní závěrku, jsou uvedeny v poznámce 4.

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory. Fond investuje a bude dále investovat zejména do účastí, zejména v nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž okrajově odkupovat a prodávat zajištěné

pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond účast. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (dále jen „ČNB“) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech. Vzhledem k tomu, že Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část fondu), Výkaz o finanční pozici je v tomto ohledu rozlišen na investiční a neinvestiční část.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji. Finanční výkazy, vyjma Výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na aktuální bázi účetnictví.

Účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu podléhá povinnému auditu.

2.1. Použití IFRS pro sestavení účetní závěrky

Fond se rozhodl v souladu s § 22 odst. 2, a § 23a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb. ZOU k sestavení své účetní závěrky použít IFRS. O použití mezinárodních účetních standardů pro účtování a sestavení účetní závěrky za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 a rovněž všechna následující účetní období bylo rozhodnuto z důvodu povinnosti Fondu konsolidovat (jedná se o střední nebo velkou skupinu podle §1c) ZOU) a v této souvislosti vedení účetní jednotky rozhodlo o použití plného IFRS při jejím sestavení. Fond rozhodl o využití výjimky 10.31 z IFRS.

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného Fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují.

Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jim vydané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá Fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve Fondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Fondu, rizikovému profilu Fondu a obecně aktuální tržní situaci.

Fond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby zisk investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

2.2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

2.3. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy Fondu

2.3.1. Závazné novely a interpretace IFRS

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být reklasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

- Úpravy standardů IAS 7 a IFRS 7 Ujednání o financování dodavatelů

Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

Dopad na účetní jednotku:

Fond nerealizuje žádná ujednání o financování dodavatelů a standard se ho aktuálně nijak netýká.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykazání jakýchkoliv aktiv, závazků či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek.

Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období. Dále upřesňují, že klasifikace není ovlivněna očekáváními, zda účetní jednotka uplatní své právo odložit datum vypořádání závazku, a že existence práv je podmíněna dodržováním kovenantů ke konci účetního období. Úpravy rovněž zavádějí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje žádné kovenanty a standard se ho aktuálně nijak netýká.

- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva. Úpravy vyžadují, aby prodávající-nájemce stanovil „leasingové splátky“ nebo „revidované leasingové splátky“ tak, aby po datu zahájení nevykázal zisk nebo ztrátu související s právem k užívání, které si ponechal.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

2.3.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

K datu schválení této účetní závěrky Fond neaplikoval následující novelizovaný IFRS účetní standard, který byl vydán a rovněž přijat Evropskou unií, avšak dosud není v Evropské unii účinný:

Úpravy IAS 21 <i>Dopady změn směnných kurzů cizích měn</i>	Nedostatečná směnitelnost	Účinné od 1. 1. 2025
--	---------------------------	----------------------

- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost, která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad.

Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

2.3.3. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

Následující nové a novelizované IFRS účetní standardy nebyly dosud schváleny k používání v EU a Fond je tedy nemohl aplikovat:

- IFRS 18: prezentace a zveřejňování v účetní závěrce, účinné od 1. 1. 2027
- IFRS 19: dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti – zveřejňování, účinné od 1. 1. 2027
- úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje – zveřejnění: smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě, účinné od 1. 1. 2026
- úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem, datum účinnosti nebylo stanoveno
- roční zdokonalení účetních standardů IFRS: úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7, účinné od 1. 1. 2026

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

2.4. Fond jako investiční jednotka

Fond je investiční jednotkou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a oceňuje své investice do dceřiných podniků jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádný

z dceřiných podniků Fondu neposkytuje služby související s investiční činností Fondu. Fond tudíž sestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

Fond naplňuje základní znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.27 tj. Fond:

- shromažďuje peněžní prostředky od více investorů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků ve prospěch investorů a dále spravuje tento majetek;
- investičním cílem Fondu dle statutu je trvalé zhodnocování prostředků a majetku vložených Investory s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z dividend a úroků;
- portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot.

Fond naplňuje i další typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. Fond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho Investora;
- investory, kteří nejsou s Fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého účetního období.

Exit strategie

Fond provede částečný nebo celkový exit z investic do majetkových účastí ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivých majetkových účastí by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za nejlepší cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka v extrémním případě o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

V rámci exitové strategie výnosnost a vhodnost investic je postavena na aktivech a aktivitách společností, jejichž podíly jsou v portfoliu Fondu. Jsou zohledňovány provozní náklady na chod, finanční páky a ostatní náklady spojené s obsluhou vlastnické struktury společnosti představující výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována primárně v dlouhodobém investičním horizontu 5 let a více dle principu „market price“ (tržní ceny) s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti, tj. dosažitelné market price může být aktivum prodáno, ale i v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktivum prodáno. Každé aktivum (podíl v cílové společnosti) bude z tohoto pohledu posuzováno individuálně v případě, že se jedná o významnou investici představující podstatný podíl na aktivech Fondu.

Část investic prostřednictvím obchodních podílů je cílena na realitní trh, a to především do oblasti developmentu. Již při akvizici jsou hodnoceny investiční plány společnosti a jejich budoucí výnosnost a možný následný dopad na výnosnost Fondu. U všech investic tohoto typu je počítáno spíše s dlouhodobým investičním horizontem z hlediska charakteristiky realitního trhu. Během této doby je plánováno, že dojde k realizaci developerských aktivit a následnému prodeji (exitu). Aktivita v rámci cílových společností jsou pravidelně Fondu reportovány a revidovány. V situaci, kdy by cílová investice nesplňovala požadované požadavky na požadovanou (i budoucí) výnosnost, bude zvažován prodej této účasti na trhu.

Významnou investiční oblastí Fondu je úvěrové financování, a to především mj. společnostem, jejichž podíly jsou v portfoliu Fondu. Výnosnost úvěrů je hodnocena především na základě dohodnuté úrokové sazby a nákladů spojených s financováním. Jsou brána v úvahu podkladová aktiva a související zajištění, kterými jsou zejména nemovitě věci či developerské investice. Tyto jsou hodnoceny na základě analýzy celkových nákladů a projektované prodejní ceny resp. budoucího cash flow. Všechny investice jsou z tohoto pohledu považovány za výnosné a zajištěné podkladovým aktivem. V případě nedosažení plánovaných výnosů je Fond připraven k odprodeji podílů ve společnostech, ve kterých drží obchodní podíl. Jelikož nemovitosti držené

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

IČO: 243 07 467

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

cílovými společnostmi vykazují tržní hodnotu vyšší než pořizovací, je pravděpodobné, že Fond bude realizovat výnos. V případě tohoto postupu pak dojde k reinvestici získaných prostředků v rámci investiční strategie a statutu Fondu.

3. Přehled významných účetních zásad

3.1 Investiční dlouhodobý majetek

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

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

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

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

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

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

3.2 Přepočet cizí měny

3.2.1 Funkční a prezentační měna

Investoři Fondu jsou z České republiky, přičemž úpisy a zpětné odkupy převoditelných investičních akcií jsou denominovány v českých korunách. Primární činností Fondu je investování do účastí v kapitálových obchodních společnostech z lokálního regionu a poskytování úvěrů. Cílem je nabídnout investorům vyšší výnos ve srovnání s ostatními produkty dostupnými v ČR. Výnosy z investic Fondu budou opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, příjmem z dividend a z kapitálového zhodnocení při zpeněžení investic (tzv. exitu).

Výkonnost Fondu je oceňována a vykazována investorům v českých korunách. Investiční společnost považuje českou korunu za měnu, která nejlépe vyjadřuje ekonomické dopady uskutečněných transakcí, událostí a podmínek. Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, která je funkční a prezentační měnou Fondu.

3.2.2 Transakce a zůstatky

Transakce v cizích měnách jsou přepočítávány do funkční měny s použitím devizových kurzů platných k datu transakce. Aktiva a závazky v cizích měnách jsou přepočteny do funkční měny s použitím devizového kurzu, který je platný ke dni sestavení Výkazu o finanční pozici.

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

Kurzové zisky a ztráty související s finančními aktivy, které jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve Výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“.

Kurzové zisky a ztráty související s finančními aktivy, které jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku jsou vykázány v Ostatním úplném výsledku hospodaření v položce „Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek“.

3.3 Finanční aktiva

3.3.1 Klasifikace

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.

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

- bylo získáno primárně za účelem jeho prodeje v nejbližší době; nebo
- při prvotním vykázání je součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které Fond společně spravuje a má aktuální záměr na dosažení krátkodobého zisku; nebo
- je to derivát (s výjimkou derivátu, který je finanční zárukou nebo je určený jako účinný zajišťující nástroj).

Fond klasifikuje své investice 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 vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Smluvní peněžní toky z poskytnutých půjček Fondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto finanční nástroje klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Inkasování smluvních peněžních toků je podružné k dosažení cílů obchodního modelu Fondu.

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

Fond se rozhodl klasifikovat kapitálová finanční aktiva do dceřiných a přidružených podniků jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Ostatní kapitálová finanční aktiva neurčená k obchodování Fond klasifikuje jako oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku. Finanční aktiva určená k obchodování jsou vždy klasifikována jako aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Důvodem pro použití alternativní oceňování finančních aktiv do ostatního úplného výsledku je rozhodnutí účetní jednotky na bázi konkrétních instrumentů při prvotním zaúčtování.

3.3.2 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Účtování, odúčtování a oceňování

Pravidelné nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu sjednání obchodu – datu, kdy se Fond zaváže k nákupu nebo prodeji investice. Finanční aktiva a finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů ve Výkazu o úplném výsledku.

Finanční aktiva jsou odúčtována, když vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic, nebo Fond převedl všechna podstatná rizika a užitky z vlastnictví.

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku v rámci položky „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

3.3.3 Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným přesunům.

3.4 Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Finanční závazky klasifikované od počátku jako vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou klasifikovány do této kategorie, pokud jsou splněna následující kritéria:

- klasifikace eliminuje nebo podstatně omezuje nesoulad v oceňování nebo účtování, který by jinak vznikl z ocenění aktiv nebo závazků nebo ze zachycení z nich plynoucích zisků nebo ztrát na odlišném základě; nebo
- skupina finančních aktiv, finančních závazků nebo jejich kombinace je řízena a její výkonnost je hodnocena na základě reálných hodnot, v souladu s dokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií; nebo
- finanční nástroj obsahuje vložený derivát, pokud tento vložený derivát významně nemodifikuje peněžní toky nebo je zřejmé, že jej nelze samostatně zaúčtovat.

Finanční závazky od počátku klasifikované a vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou zachyceny ve Výkazů o finanční pozici v reálné hodnotě. Změny čistých reálných hodnot se vykazují v položce „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“. Úrokové náklady z finančních závazků klasifikovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty se vykazují rovněž na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ s použitím metody efektivní úrokové míry.

3.5 Započtení finančních nástrojů

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 společnosti nebo protistrany.

K datu účetní závěrky Fond neeviduje žádné finanční aktiva nebo závazky, které jsou předmětem rámcové dohody o vzájemném započtení a zajištění.

3.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tří měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přecherpání bankovních účtů se vyazuje ve Výkazu o finanční pozici v krátkodobých závazcích.

3.7 Leasing

Fond jako nájemce

Fond jako nájemce nerozlišuje operativní a finanční leasing. Fond vykazuje v rozvaze aktiva v položce „Zásoby“, které reprezentuje právo k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň fond prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby, které jsou v rozvaze vykázány v položce „Ostatní pasiva“. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

Fond rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – Fond právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu. Přecenění závazku z leasingu Fond vykazuje jako úpravu hodnoty aktiva, maximálně však do výše jeho účetní hodnoty. Úpravy hodnoty aktiva pod jeho účetní hodnotu jsou účtovány do výsledku hospodaření v položce „Ostatní provozní náklady“. Naběhlé úroky jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a přecenění závazku z leasingu je součástí ostatních provozních nákladů a výnosů.

Fond aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Za aktivum nízké hodnoty administrátor Fondu považuje aktivum do hodnoty 100 000 Kč. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou trvání do 12 měsíců. Při stanovení doby trvání leasingu u smluv uzavřených na dobu neurčitou Fond posuzuje především dostupnost, pracnost a výši nákladů na změnu předmětu nájmu. Z tohoto důvodu Fond může klasifikovat leasingové smlouvy na dobu neurčitou za krátkodobé i dlouhodobé. U dlouhodobých nájmu je pak doba trvání leasingu odhadnuta vedením Fondu s přihlédnutím na předpoklad budoucího vývoje Fondu.

3.8 Dohadné položky

Dohadné položky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě a následně vykazovány v zůstatkové hodnotě.

3.9 Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské a investiční akcie.

Zakladatelské akcie

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

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti (dividenda), schváleného valnou hromadou Fondu k rozdělení;

- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií;
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, pokud zákon nestanoví jinak, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy;
- pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře podle 365 ZOK, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo akcionáře k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek 283 odst. 2 ZISIF;
- předkupní právo akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek 5160 ZISIF;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává kusové investiční akcie jedné třídy, které mají podobu cenného papíru ve formě na řad, tj. akcie na jméno. Společnost vede prostřednictvím administrátora pro akcie vydané na jméno seznam akcionářů ve smyslu ust. § 264 ZOK.

Investiční akcie nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jiném veřejném trhu. Hodnota investiční akcie je vyjádřena v českých korunách. Investice do Fondu, odkupy, nákupy a odprodeje investičních akcií a případné výplaty podílu na zisku jsou realizovány zejména v korunách českých.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených stanovami a statutem Fondu;
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených stanovami a statutem Fondu;
- právo účastnit se valné hromady Fondu;
- právo za podmínek stanovených zákonem a stanovami na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;

- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění statutu a poslední výroční zprávy.

Fond 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 Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. 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. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond 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.

3.10 Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou součástí řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“.

3.11 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend se uznávají k datu, k němuž vzniká právo obdržet platbu.

3.12 Transakční náklady

Transakční náklady jsou náklady vynaložené na získání finančního aktiva nebo závazku v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Tyto zahrnují poplatky a provize vyplácené agentům, poradcům, makléřům a obchodníkům. Transakční náklady, jsou-li vynaloženy, jsou okamžitě vykázány jako náklad ve výkazu o úplném výsledku.

3.13 Výplaty držitelům investičních akcií

Navrhované výplaty držitelům investičních akcií jsou vykázány ve Výkazu o úplném výsledku, pokud jsou řádně schváleny a nepřípadají již Fondu. K tomu obvykle dochází, když jsou navrhované výplaty schválené Fondem. Výplaty se vykazují ve Výkazu o úplném výsledku v řádku „Převody držitelům investičních akcií“.

3.14 Zvýšení/snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti

Nerozdělený zisk je zahrnut v čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií. Pohyby týkající se čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, jsou vykázány ve Výkazu o úplném výsledku jako finanční náklady v položce „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění“.

3.15 Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Splatná daň

Daňově neuznatelné náklady se připočtou a výnosy, které nepodléhají dani z příjmů, se odečtou od zisku běžného účetního období před zdaněním, který se dále upravuje o daňové úlevy a příslušné zápočty. Sazba daně z příjmů za rok 2021 a sledované období byla 5 %.

Odložená daň

Odložená daň je vykázána ze všech přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků vynásobenou očekávanou daňovou sazbou platnou pro následující období. Odložená daňová pohledávka se účtuje, pouze pokud je pravděpodobné její uplatnění v následujících účetních obdobích.

3.16 Výkaz o peněžních tocích

Výkaz o peněžních tocích byl sestaven za použití nepřímé metody.

4. Významné účetní odhady a úsudky

Management činí odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Výsledné účetní odhady se zřídka rovnají souvisejícím skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, u kterých existuje podstatné riziko, že způsobí významné úpravy účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou uvedeny níže.

4.1 Odhad reálné hodnoty

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 obchodované na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu pro finanční aktiva, kde poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí nákup-prodej. Za situace, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí nákup-prodej, management určí bod v rámci rozpětí nákup-prodej, který nejlépe reprezentuje reálnou hodnotu.

Pokud dojde k významnému pohybu reálné hodnoty po ukončení obchodování (v České republice po půlnoci předmětného dne/roku), použijí se pro stanovení reálné hodnoty metody ocenění. Významnou událostí je každá událost, která nastane po vyhlášení poslední tržní ceny cenného papíru, po uzavření trhu nebo uzavření devizy, ale před okamžikem ocenění Fondem, která podstatně ovlivňuje integritu závěrečných kotací jakéhokoli cenného papíru, nástroje nebo měny dotčené touto událostí tak, že nemohou být považovány za „snadno dostupné“ tržní kotace.

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

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- vstupy **úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;

- vstupy **úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo, nebo nepřímo; a
- vstupy **úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

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

Určení toho, co představuje „pozorovatelnost“, vyžaduje významný úsudek Fondu. Fond považuje za pozorovatelné údaje tržní data, která jsou snadno dostupná, pravidelně distribuovaná nebo aktualizovaná, spolehlivá a ověřitelná, otevřená a jsou poskytována nezávislými zdroji, které se aktivně podílejí na relevantním trhu.

Více informací o reálné hodnotě je uvedeno v poznámce č. 11.

5. První přijetí IFRS

Tato účetní závěrka za období končící 31. prosince 2024 je první, kterou Fond připravil v souladu s IFRS. Pro předchozí období, včetně účetní závěrky sestavené za rok končící 31. prosince 2023, Fond sestavil účetní závěrku v souladu s českými účetními předpisy (dále jen „CZ GAAP“).

Účetní zásady uvedené v poznámce 3 byly použity při přípravě účetní závěrky za období končící 31. prosince 2024, při přípravě údajů za srovnávací období uvedených v této účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2023 a při přípravě počátečního Výkazu o finanční pozici podle IFRS k 1. lednu 2023, datu přechodu Fondu na IFRS.

Při sestavování této účetní závěrky Fond uplatnil následující závazné výjimky z retrospektivní aplikace jiných standardů IFRS:

- Výjimka odhadů.** Odhady podle IFRS k 1. lednu 2023 a 31. prosinci 2023 by měly být v souladu s odhady provedenými ke stejným datům podle CZ GAAP, pokud neexistují důkazy o tom, že tyto odhady byly chybně stanoveny nebo byl základ použitý pro výpočet odhadů v rozporu s IFRS.
- Výjimka odúčtování finančních aktiv a závazků.** Finanční aktiva a závazky odúčtované před přechodem na IFRS nejsou znovu uznány podle IFRS. Management se rozhodl nepoužít kritéria odúčtování podle IFRS 9 (IAS 39) od dřívějšího data a aplikuje požadavky IFRS 9 prospektivně od data přechodu na IFRS.
- Výjimka zajišťovacího účetnictví.** Fond neuplatňuje zajišťovací účetnictví.
- Nekontrolní podíly.** Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, tudíž tato výjimka není pro Fond relevantní.
- Vládní úvěry.** Fond nedrží vládní úvěry.
- Klasifikace a oceňování finančních aktiv.** Fond aplikuje požadavky IFRS 9 pro klasifikaci a oceňování finančních aktiv prospektivně od data přechodu na IFRS.
- Vložené deriváty.** Fond aplikuje požadavky IFRS 9 k vloženým derivátům prospektivně od data přechodu na IFRS. V současné době Fond deriváty nedrží.
- Opravné položky k finančním aktivům.** Metodika pro výpočet opravných položek podle IFRS 9 se aplikuje retrospektivně. Fond nepoužívá model pro výpočet ECL.

Při prvním přijetí IFRS nebyly použity žádné volitelné výjimky.

Tato poznámka vysvětluje hlavní úpravy provedené Fondem při přechodu z CZ GAAP na IFRS k 1. lednu 2024 a za období končící 31. prosince 2024 vůči jeho původně zveřejněné účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2024.

Fond v rámci účetnictví již od 1.1. 2021 vykazuje všechny položky dle pravidel IFRS a tedy nedochází k žádným rozdílům při přechodu na plné IFRS.

6. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

6.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	31.12.2024	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Zůstatky na běžných účtech – investiční	270 506	897 697	660 669
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	8 539	204	204
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	279 045	897 901	660 873

Peněžní prostředky na běžných účtech investiční části obsahují peníze v bankách vedené v CZK a EUR splatné na požádání. Peněžní prostředky na běžném účtu neinvestiční části jsou vedené v CZK.

6.2 Poskytnuté úvěry a postoupené pohledávky

Pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů představují jistinu a naběhlý úrok k jistině.

v tis. Kč	31.12.2024	31. 12. 2023	1. 1. 2023
splatné do 1 roku	1 589 892	418 032	507 700
splatné od 1 roku do 5 let	1 779 878	2 224 290	1 849 015
splatné nad 5 let	195 333	0	0
Celkem poskytnuté půjčky	3 565 103	2 642 322	2 356 715
z toho jistina	3 102 593	2 503 689	2 335 803
z toho úroky	462 510	138 633	20 912
Přecenění na reálnou hodnotu	7 746	-5 206	-42 408
Celkem reálná hodnota	3 572 849	2 637 116	2 314 307

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím peněžním a nepeněžním čerpání a splátkám poskytnutých úvěrů:

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31.12.2024
Poskytnuté úvěry spřízněným stranám	430 579	0	1 914 363	1 686 154	200 267	-7 500	-3 276 795	947 068
Postoupené pohledávky – ostatní	0	0	384 720	1 000	5 112	0	0	390 832
Poskytnuté úvěry – ostatní klienti	2 206 537	7 746	703 234	1 935 625	65 350	-866 407	-1 817 136	2 234 949
CELKEM	2 637 116	7 746	3 002 317	3 622 779	270 729	-873 907	-5 093 931	3 572 849

6.3 Akcie, podílové listy a ostatní podíly

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
Akcie AMUNDI FDS-CASH EUR	0	611 260	0
Celkem	0	611 260	0
<i>z toho pořízení</i>	0	580 200	0
<i>Přecenění na reálnou hodnotu</i>	0	31 060	0
Celkem reálná hodnota	0	611 260	0

Fond v rámci minulého období nakoupil 245 675,675 ks AMUNDI FDS-CASH EUR, ISIN LU0568620560. Ve sledovaném období došlo k jejich prodeji.

6.4 Majetkové účasti

Fond klasifikuje své investice do majetkových účastí jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkazu o úplném výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

K 31.12.2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
09.11.2023	TIMIS Group, SE	14 %	54 313	27 407	81 720
22.12.2023	SCI Pardubice, a.s.	100 %	671 336	299 854	971 190
22.12.2023	SCI Kolín, a.s.	100 %	97 731	25 849	123 580
01.03.2023	EQ Elipse a.s.	50 %	6 832	25 894	32 726
02.04.2024	EQ Elipse 2 a.s.	50 %	1 030	48 525	49 555
18.01.2024	SCI Eagle, a.s.	61,55 %	1 605 691	675 205	2 280 896
02.10.2024	Galleta, a.s.	100 %	933 527	0	933 527
01.11.2024	CWI D a.s.	50 %	50 025	74 514	124 539
01.11.2024	CWI E a.s.	50 %	328 148	-16 000	312 148
23.12.2024	CWI SAMOVA s.r.o.	50 %	197 790	-2 184	195 606
Celkem			3 946 423	1 159 064	5 105 487

V rámci sledovaného období byl navýšen podíl SCI Pardubice, a.s. o 67 % a SCI Kolín, a.s. o 67 % a EQ Elipse a.s. o 40 %.

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
09.11.2023	TIMIS Group, SE	14 %	54 313	29 927	84 240
22.12.2023	SCI Pardubice, a.s.	33 %	110 620	169 738	280 358
22.12.2023	SCI Kolín, a.s.	33 %	3 838	43 108	46 946
01.03.2023	EQ Elipse a.s.	10 %	205	1 452	1 657
Celkem			168 976	244 225	413 201

K 1.1.2023

K datu 1.1.2023 Fond žádné majetkové účasti nevlastnil.

Majetkové účasti jsou dále specifikovány v kapitole Vztahy se spřízněnými osobami.

6.5 Obchodní a jiné pohledávky

Krátkodobé

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
Poskytnuté zálohy	0	53	0
Celkem	0	53	0

Poskytnuté zálohy jsou ve sledovaném období 0 tis. Kč (53 tis. Kč), jedná se o položku investiční části jmění Fondu.

Dlouhodobé

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
Ostatní pohledávky	18 090	1 100	1 100
Celkem	18 090	1 100	1 100

Splatná hodnota ostatních pohledávek ve sledovaném období činí 18 090 tis. Kč (2023 1 100 tis. Kč). Ve sledovaném období tato položka byla upravena z důvodu navýšení kapitálové přiměřenosti, pohledávka představuje zápůjčku z neinvestiční části Fondu do investiční části Fondu, jedná se o položku neinvestiční.

6.6 Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek tvořící plně odepsaný účetní software Money S4 v pořizovací ceně 57 tis. Kč., byl ve sledovaném období vyřazen.

6.7 Leasing – právo k užívání

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
Zůstatková hodnota k 31.12.	0	0	0
Nové leasingy	6 541	0	0
Odpisy	-272	0	0
Dopad přecenění závazku z leasingu	0	0	0
Celkem	6 269	0	0

Fond ve sledovaném období eviduje nájem kanceláře evidované jako dlouhodobé aktivum právo k užívání v souladu s IFRS 16.

6.8 Přijaté úvěry

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	3 971 410	993 661	64 284
- Splatné do 1 roku	64 693	993 661	64 284
- splatné od 1 roku do 5 let	3 906 717	0	0
- splatné po 5 let	0	0	0
Celkem	3 971 410	993 661	64 284

z toho jistina	3 959 281	990 800	61 486
z toho úroky	12 129	2 861	2 798
Přecenění na reálnou hodnotu	-1 534	0	0
Celkem reálná hodnota	3 969 876	993 661	64 284

Fond eviduje ke konci sledovaného období splatné závazky za nebankovními subjekty ve výši 3 971 410 tis. Kč (rok 2023: 993 661 tis. Kč) z titulu přijatých úvěrů.

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31.12.2024
Přijaté úvěry odspřízněných stran	993 661	-944	2 918 647	-	3 587	-169 275	-	3 745 676
Přijaté úvěry – ostatní	0	-590	445 701	-	5 680	-226 591	-	224 200
Celkem	993 661	-1 534	3 364 348	-	9 267	-395 866	-	3 969 876

6.9 Obchodní a jiné závazky

Krátkodobé

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
Závazky vůči dodavatelům	1 320	189	24
Závazky vůči státnímu rozpočtu	13 676	55	129
Dohadné položky pasivní	422	130	112
Závazky za zaměstnance	0	0	65
Celkem	15 418	374	330

Fond ve sledovaném období evidoval dohadné položky ve výši 422 tis. Kč (2023: 130 tis. Kč – dohady na audit a odměnu za administraci). Jedná se o dohad na audit, depozitáře, administraci a služby k nájmu - leasingu.

Dlouhodobé

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
Závazek z leasingu	6 293	0	0
Ostatní závazky	18 090	1 100	1 100
Celkem	24 383	1 100	1 100

Dlouhodobý závazek ostatní představuje zápůjčku z neinvestiční části Fondu do investiční části Fondu, jedná se o položku neinvestiční viz komentář kap.6.5.

6.10 Vlastní kapitál

K 31. 12. 2024 vykazuje fond plně splacený zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč (2023: 100 tis. Kč), který je rozvržen na 100 000 kusů zakladatelských kusových akcií. Tyto zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Emisní kurs Akcií byl plně splacen.

6.10.1 Kapitálové fondy

K 31. 12. 2024 eviduje Fond kapitálové fondy ve výši 26 425 tis. Kč (2023: 1 100 tis. Kč). V roce 2024 bylo rozhodnuto o dobrovolném příplatku do kapitálového fondu ve výši 25 325 tis. Kč.

Jedná se o položku vztahující se k neinvestiční části jmění fondu.

6.10.2 Nerozdělený zisk minulých let

Součástí neinvestičního jmění Fondu jsou nerozdělené zisky z předchozích období.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2024	2023
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	104	104
Celkem k 31.12.	104	104

6.11 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

6.11.1 Investiční akcie

V průběhu sledovaného období končícího k 31.prosince 2024 a k 31. prosinci 2023 byl počet vydaných, odkoupených a nesplacených akcií následující:

Ks	31.12.2024	31.12.2023
Počet investičních akcií na začátku období	1 074 870 317	1 093 670 317
Počet vydaných investičních akcií v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v období	0	18 800 000
Počet investičních akcií na konci období	1 074 870 317	1 074 870 317

Ke konci sledovaného období vlastní spřízněné strany 86,85 % investičních akcií.

Níže uvedená tabulka shrnuje hodnotu podílu na akciích pro jednotlivé kategorie akcií.

v Kč	31.prosince 2024	31. prosince 2023
Třída		
Investiční akcie	4,6009	3,2992

6.11.2 Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění

Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění v celkové výši 1 399 247 tis. Kč (2023: 689 256 tis. Kč) zahrnuje výsledek hospodaření běžného účetního období připadajícího na držitele investičních akcií.

7. Komentáře k Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku

7.1 Náklady související s leasingem

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Náklady související s pronájmem nemovitostí	-652	0
Spotřeba materiálu	-590	0
Spotřeba energie, plynu, vody	-54	0
Pojištění	-8	0
Odpisy – leasing	-272	0
Celkem	-924	0

Fond si ve sledovaném období začal najímat jako nájemce kancelářské prostory, které eviduje jako dlouhodobé aktivum právo k užívání v souladu s IFRS 16.

7.2 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	1 421 080	711 687
Výnosy/náklady z devizových operací	1 315	17 324
Výnosové úroky	440 176	325 202
Nákladové úroky	-9 373	-27
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty fin. aktiv	980 274	368 710
Zisk/ztráta z prodeje CP	8 558	0
Výnosy z poplatků a provizí	155	494
Náklady z poplatků a provizí	-1	0
Ostatní finanční náklady	-24	-16
Celkem	1 421 080	711 687

Ostatní finanční náklady představují bankovní poplatky.

7.3 Správní náklady

v tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Služby depozitáře	-926	-784
Odměna za administraci	-893	-842
Odměna za audit	-124	-138
Náklady na poplatky a provize	-37	-144
Právní a notářské služby	-653	-724
Poradenské a konzultační služby	-999	-154
Znalecké posudky	-1 822	0
Náklady na zaměstnance	0	-780
Ostatní správní náklady	-40	-185
Celkem	-5 494	-3 751

Fond na konci sledovaného období evidoval správní náklady ve výši 5 494 tis. Kč (2023: 2 970 tis. Kč). Ostatní správní náklady ve výši 40 tis. Kč (2023: 185 tis. Kč) tvoří zejména náklady na propagaci, IT služby a telekomunikační služby.

Náklady na zaměstnance

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Mzdy zaměstnanců	0	610
Sociální náklady a zdravotní pojištění z toho:	0	170
Celkem	0	780

Fond měl v minulém účetním období čtyři zaměstnance. Náklady na zaměstnance byly ve sledovaném účetním období ve výši 0 tis. Kč (2023: 780 tis. Kč).

7.4 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Ostatní provozní náklady	0	173
Celkem	0	173

Ostatní provozní náklady ve výši 0 tis. Kč (2022: 173 tis. Kč) byly tvořeny náklady na zúčtování koeficientu DPH 145 tis. Kč, nájemné 23 tis. Kč, soudní poplatky 2 tis. Kč a ostatní drobné služby 3 tis. Kč).

7.5 Dividendy ze zisku

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Dividendy ze zisku	8 220	0
Celkem	8 220	0

Fond ve sledovaném období obdržel dividendu ze zisku ve výši 8 220 tis. Kč vyplacené v souvislosti s držením podílu TIMIS Group SE.

7.6 Daně ze zisku

Splatná a odložená daň

Splatná daň je za období 2024 kalkulována z odhadovaného daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut Fondu.

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Zisk (ztráta) před zdaněním	778 094	707 763
Přičitatelné položky	189 361	61 400
Odčitatelné položky	-494 755	-399 050
Základ daně	472 700	370 113
Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost	23 635	18 506
Zohlednění daňové ztráty min. let	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	472 700	370 113
Daň celkem	23 635	18 506

Fond ke konci sledovaného období vykazuje vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 23 635 tis. Kč. Za sledované období Fond uhradil zálohy na daň z příjmů ve výši 9 959 tis. Kč a ke konci sledovaného období tak vykazuje závazek za finančním úřadem z titulu daně z příjmů ve výši 13 676 tis. Kč.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	0	0	0	0
Zrušení/úprava daně minulých let	-18 506	18 506	0	0
Tvorba v daném účetním období	23 635	0	0	23 635
Zůstatek k 31. prosinci 2024	5 129	18 506	0	23 635

8. Leasing

Leasing z pohledu nájemce

Fond má ke konci sledovaného období uzavřenou leasingovou smlouvu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

Fond v rámci dlouhodobého hmotného majetku vykazuje práva k užívání aktiva. Níže uvedená tabulka člení práva k užívání aktiva podle tříd podkladového aktiva a zobrazuje jejich pohyb a končený zůstatek za sledované období.

Pořizovací cena práva k užívání aktiva				
Třídy podkladového aktiva	Stavby	Pozemky	Hmotné movité věci	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	0	0	0	0
Přírůstky	6 542	0	0	6 542
Úbytky	0	0	0	0
Přecenění	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	6 542	0	0	6 542
Oprávký a opravné položky				
Zůstatek k 1. 1. 2024	0	0	0	0
Odpisy a amortizace	-273	0	0	-273
Oprávký k úbytkům	0	0	0	0
Přeúčtování	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	-273	0	0	-273
Zůstatková hodnota práva k užívání aktiva				
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2024	0	0	0	0
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2024	6 269	0	0	6 269

Následující tabulka zobrazuje pohyb a zůstatek závazků z leasingů, které jsou v rámci rozvahy součástí Ostatních pasiv.

tis. Kč	2024	2023
Zůstatek k 1. lednu	0	0
Přírůstky	6 542	0
Úrokové náklady	171	0
Variabilní náklady	0	0
Snížení závazků (peněžní odtok)	-420	0
Přecenění	0	0
Zůstatek k 31. prosinci	6 293	0
z toho krátkodobé	1 168	0
z toho dlouhodobé	5 374	0

Analýza splatnosti leasingů

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Splatné do jednoho roku	420	0
Splatné v období 1-2 roky	840	0
Splatné v období 3-4 roky	840	0
Splatné v období 4-5 let	840	0
Splatné nad 5 let	4 200	0
Celkem k 31. prosinci	7 140	0

Analýza leasingových plateb je z důvodu uzavření smlouvy na dobu neurčitou prozatím kalkulována na 10 let.

Fond není vystaven významnému riziku likvidity v souvislosti se závazky z leasingu. Fond jejich výši a objem průběžně sleduje a vyhodnocuje v rámci řízení finančních rizik.

9. Transakce se spřízněnými osobami

Osoby se považují za spřízněné, pokud jedna z osob má schopnost ovládat druhou osobu nebo vykonávat významný vliv na druhou osobu při provádění finančních nebo provozních rozhodnutí.

9.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	SCI Kolín, a.s.	Obchodní firma:	SCI Pardubice, a.s.
Sídlo:	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech	100% přímý podíl
Právní forma	Akciová společnost	Právní forma	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; Správa vlastního majetku	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; Správa vlastního majetku
Výše zapisovaného základního kapitálu:	2.100.000 Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	2.100.000 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	32.696 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	337.661 tis. Kč

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
IČO: 243 07 467
(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Obchodní firma:	Průmyslový Park Kolín s.r.o.	Obchodní firma:	PK LOGISTIK s.r.o.
Sídlo:	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	100% nepřímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100% nepřímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech	100% nepřímý podíl	Podíl na hlasovacích právech	100% nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; Správa vlastního majetku	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; Správa vlastního majetku
Výše zapisovaného základní kapitálu:	30.000 Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	30.000 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	30.117 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	203.630 tis. Kč

Obchodní firma:	Průmyslový park Pardubice s.r.o.	Obchodní firma:	LOGISTIKA PARK s.r.o.
Sídlo:	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	100% nepřímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	100% nepřímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech	100% nepřímý podíl	Podíl na hlasovacích právech	100% nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; Správa vlastního majetku	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; Správa vlastního majetku
Výše zapisovaného základní kapitálu:	30.000 Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	30.000 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	37.499 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	92.347 tis. Kč

Obchodní firma:	EQ Elipse a.s.	Obchodní firma:	EQ Elipse 2 a.s.
Sídlo:	Klimentská 1246/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Klimentská 1246/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	50% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	50% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech	50% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech	50% přímý podíl
Právní forma	Akciová společnost	Právní forma	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona: - obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy Poskytování technických služeb	Předmět podnikání:	Zprostředkování obchodu a služeb Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy Poskytování technických služeb
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2.000.000 Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	2.000.000 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-44.828 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	8.057 tis. Kč

Obchodní firma:	TIMIS Group, SE	Obchodní firma:	BALLESTER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ UL. MOKOTOWSKA 49A / 1, 00-542 WARSZAWA, Poland
Sídlo:	U Kamýku 284/11, Kamýk, 142 00 Praha 4	Sídlo:	
Způsob ovládání:	14% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládání:	14% nepřímý podíl

Podíl na hlasovacích právech	14% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	14% nepřímý podíl
Právní forma	Evropská společnost	Právní forma	limited liability company
	Správa vlastního majetku		41.10.Z - Realization of building projects related to erection of buildings
	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor		42.99.Z - Works related to construction of other civil engineering projects not elsewhere classified
			64.99.Z - Other financial service activities, except insurance and pension funding not elsewhere classified
			66.19.Z - Other activities auxiliary to financial services, except insurance and pension funding
Předmět podnikání:		Předmět podnikání:	68.10.Z - Buying and selling of own real estate
			68.20.Z - Rental and operating of own or leased real estate
			68.31.Z - Real estate agencies
			68.32.Z - Management of real estate on a fee or contract basis
			70.22.Z - Business and other management consultancy activities
			71.12.Z - Engineering activities and related technical consultancy
Výše zapisovaného základního kapitálu:	3.052 tis. Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	21.939.000 PLN
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	34.566 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	89.261.859 PLN

Obchodní firma:	COIMPEX 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Obchodní firma:	BIELANY PROJECT MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sídlo:	UL. MOKOTOWSKA 49A / 1, 00-542 WARSZAWA, Poland	Sídlo:	UL. MOKOTOWSKA 49A / 1, 00-542 WARSZAWA, Poland
Způsob ovládání:	14% nepřímý podíl	Způsob ovládání:	14% nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	14% nepřímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	14% nepřímý podíl
Právní forma	limited liability company	Právní forma	limited liability company
Předmět podnikání:	41.10.Z - Realization of building projects related to erection of buildings	Předmět podnikání:	68.32.Z - Management of real estate on a fee or contract basis
	42.99.Z - Works related to construction of other civil engineering projects not elsewhere classified		41.10.Z - Realization of building projects related to erection of buildings
	64.99.Z - Other financial service activities, except insurance and pension funding not elsewhere classified		58.19.Z - Other publishing activities
	66.19.Z - Other activities auxiliary to financial services, except insurance and pension funding		63.11.Z - Data processing, hosting and related activities
	68.10.Z - Buying and selling of own real estate		63.12.Z - Web portals
	68.20.Z - Rental and operating of own or leased real estate		63.99.Z - Other information service activities not elsewhere classified
	68.31.Z - Real estate agencies		68.10.Z - Buying and selling of own real estate
	68.32.Z - Management of real estate on a fee or contract basis		68.20.Z - Rental and operating of own or leased real estate
			70.22.Z - Business and other management consultancy activities
			74.90.Z - Other professional, scientific and technical activities not elsewhere classified

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
IČO: 243 07 467
(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

	70.22.Z - Business and other management consultancy activities		
	71.12.Z - Engineering activities and related technical consultancy		
Výše zapisovaného základní kapitálu:	5.000 PLN	Výše zapisovaného základní kapitálu:	5.000 PLN
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-143.107 PLN	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	3.062.898 PLN

Obchodní firma:	SCI Eagle, a.s.	Obchodní firma:	SCI Eagle PL Sp. z o.o.
Sídlo:	Mlynářská 1172/6, Nové Město, 110 00 Praha 1	Sídlo:	Złota 59, 00-120, WARSZAWA, Poland
Způsob ovládání:	61,55% přímý podíl	Způsob ovládání:	61,55% nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	61,55% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	61,55% nepřímý podíl
Právní forma	Akciová společnost	Právní forma	limited liability company
Předmět podnikání:	Správa vlastního majetku	Předmět podnikání:	41.20.Z CONSTRUCTION WORK FOR RESIDENTIAL AND NON-RESIDENTIAL BUILDINGS 42.1 CONSTRUCTION WORK FOR ROADS AND RAILWAYS 42.2 CONSTRUCTION WORK FOR PIPELINES, TELECOMMUNICATIONS AND POWER LINES 42.9 CONSTRUCTION WORK FOR OTHER CIVIL ENGINEERING WORKS 43 SPECIALISED CONSTRUCTION WORK 46.90.Z NON-SPECIALISED WHOLESALE TRADE

			47.19.Z OTHER RETAIL SALE IN NON-SPECIALISED SHOPS
			58.19.Z OTHER PUBLISHING ACTIVITIES
			58.29.Z OTHER SOFTWARE PUBLISHING ACTIVITIES
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2.001.000 Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	5.000 PLN
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	2.606.824 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	433.259.793 PLN

Obchodní firma:	SCI KORONA Sp. z o.o.	Obchodní firma:	SCI KOMETA Sp. z o.o.
Sídlo:	ul. EMILII PLATER 53/--- 00-113 WARSZAWA MAZOWIECKIE, Poland	Sídlo:	ul. EMILII PLATER 53/--- 00-113 WARSZAWA MAZOWIECKIE, Poland
Způsob ovládání:	61,55% nepřímý podíl	Způsob ovládání:	61,55% nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	61,55% nepřímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	61,55% nepřímý podíl
Právní forma	limited liability company	Právní forma	limited liability company
Předmět podnikání:	Renting and operating of own or leased real estate (6820Z)	Předmět podnikání:	Renting and operating of own or leased real estate (6820Z)
Výše zapisovaného základní kapitálu:	5.000 PLN	Výše zapisovaného základní kapitálu:	5.000 PLN
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	68.739.426 PLN	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	18.069.821 PLN

Obchodní firma:	SCI STER Sp. z o.o.	Obchodní firma:	SCI TULIPAN Sp. z o.o.
Sídlo:	ul. EMILII PLATER 53/--- 00-113 WARSZAWA MAZOWIECKIE, Poland	Sídlo:	ul. EMILII PLATER 53/--- 00-113 WARSZAWA MAZOWIECKIE, Poland
Způsob ovládání:	61,55% nepřímý podíl	Způsob ovládání:	61,55% nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	61,55% nepřímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	61,55% nepřímý podíl
Právní forma	limited liability company	Právní forma	limited liability company

Předmět podnikání:	Renting and operating of own or leased real estate (6820Z)	Předmět podnikání:	Renting and operating of own or leased real estate (6820Z)
Výše zapisovaného základní kapitálu:	5.000 PLN	Výše zapisovaného základní kapitálu:	5.000 PLN
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	93.224.307 PLN	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	22.321.042 PLN

Obchodní firma:	SCI RONDO Sp. z o.o.	Obchodní firma:	SCI JANKI Sp. z o.o.
Sídlo:	ul. EMILII PLATER 53/--- 00-113 WARSZAWA MAZOWIECKIE, Poland	Sídlo:	ul. EMILII PLATER 53/--- 00-113 WARSZAWA MAZOWIECKIE, Poland
Způsob ovládání:	61,55% nepřímý podíl	Způsob ovládání:	61,55% nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	61,55% nepřímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	61,55% nepřímý podíl
Právní forma	limited liability company	Právní forma	limited liability company
Předmět podnikání:	Renting and operating of own or leased real estate (6820Z)	Předmět podnikání:	Renting and operating of own or leased real estate (6820Z)
Výše zapisovaného základní kapitálu:	5.000 PLN	Výše zapisovaného základní kapitálu:	5.000 PLN
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	83.751.943 PLN	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	126.536.437 PLN

Obchodní firma:	Galleta, a.s.	Obchodní firma:	OC LUŽINY s.r.o.
Sídlo:	Americká 177/35, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	33,50% nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	33,50% nepřímý podíl
Právní forma	Akciová společnost	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním pouze základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz	Předmět podnikání:	- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor - správa vlastního majetku
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2.000.000 Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	42.200.000 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	189.478 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	12.434 tis. Kč

Obchodní firma:	CWI Smíchov, s.r.o.	Obchodní firma:	CWI Smíchov Alfa s.r.o.
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5	Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládání:	50% nepřímý podíl	Způsob ovládání:	50% nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	50% nepřímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	50% nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor - správa vlastního majetku	Předmět podnikání:	- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor - správa vlastního majetku
Výše zapisovaného základního kapitálu:	200.000 Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	200.000 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-80.119 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	0 tis. Kč

Obchodní firma:	CWI Smíchov Beta s.r.o.	Obchodní firma:	CWI Smíchov Gama s.r.o.
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5	Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládání:	50% nepřímý podíl	Způsob ovládání:	50% nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	50% nepřímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	50% nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor - správa vlastního majetku	Předmět podnikání:	- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor - správa vlastního majetku
Výše zapisovaného základního kapitálu:	200.000 Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	200.000 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	0 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	0 tis. Kč

Obchodní firma:	CWI D a.s.	Obchodní firma:	UDI BETA DOO Beograd
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5	Sídlo:	BULEVAR MIHAILA PUPINA 10L, 11070, Beograd (Novi Beograd), Srbija
Způsob ovládání:	50% přímý podíl	Způsob ovládání:	50% nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	50% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	50% nepřímý podíl
Právní forma	Akciová společnost	Právní forma	limited liability company
Předmět podnikání:	- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	- 4110 - Development of construction projects
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2.000.000 Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	12.000 RSD
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-108.186 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	265.617 tis. RSD

Obchodní firma:	UDI B EAST	Obchodní firma:	UDI B NORTHWEST DOO Beograd
Sídlo:	BULEVAR MIHAILA PUPINA 10L, 11070, Beograd (Novi Beograd), Srbija	Sídlo:	BULEVAR MIHAILA PUPINA 10L, 11070, Beograd (Novi Beograd), Srbija
Způsob ovládání:	50% nepřímý podíl	Způsob ovládání:	50% nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	50% nepřímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	50% nepřímý podíl
Právní forma	limited liability company	Právní forma	limited liability company
Předmět podnikání:	- 6810 - Buying and selling of own real estate	Předmět podnikání:	- 4110 - Development of construction projects
Výše zapisovaného základní kapitálu:	118.654 RSD	Výše zapisovaného základní kapitálu:	0 RSD
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	1.665.536 tis. RSD	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-73.327 tis. RSD

Obchodní firma:	CWI E a.s.	Obchodní firma:	UDI GAMA DOO BEOGRAD
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5	Sídlo:	BULEVAR MIHAILA PUPINA 10L, 11070, Beograd (Novi Beograd), Srbija
Způsob ovládání:	50% přímý podíl	Způsob ovládání:	50% nepřímý podíl

Podíl na hlasovacích právech:	50% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	50% nepřímý podíl
Právní forma	Akciová společnost	Právní forma	limited liability company
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	- 4110 - Development of construction projects
Výše zapisovaného základního kapitálu:	2.000.000 Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	12.000 RSD
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-116.206 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-496.479 tis. RSD

Obchodní firma:	CWI SAMOVA s.r.o.	Obchodní firma:	Olšanská pozemková, a.s.
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5	Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládání:	50% přímý podíl	Způsob ovládání:	50% nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	50% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	50% nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Akciová společnost
Předmět podnikání:	- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním pouze základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základního kapitálu:	200.000 Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	2.000.000 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-13.905 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	8.534 tis. Kč

9.2. Osoby ovládající

Jméno/Název ovládající osoby:	JUDr. Martin Roman
Sídlo/Bytem:	SW75RP Londýn, Queen's Gate Garden 30, Spojené království Velké Británie a Severního Irska
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

Fond ve sledovaném období neposkytl žádné zápůjčky ani úvěry ovládajícím osobám ani členům představenstva nebo členům dozorčí rady.

(a) Poplatky za obhospodařování a správu

Fond je samosprávným Fondem ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb. Povolení k činnosti samosprávného investičního fondu dle § 480 zákona 240/2013 Sb. bylo uděleno rozhodnutím České národní banky ze dne 5. 8. 2015, č. jednací 2015/086185/CNB/570, které nabylo právní moci dne 6. 8. 2015.

Fond administruje AVANT investiční společnost, a.s., která obdrží fixní odměnu 60 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové poplatky za administraci a doplňkové služby za sledované období činily 893 tis. Kč (2023: 842 tis. Kč)

(b) Půjčky od ovládaných osob nebo osob pod významným vlivem a související úrokový náklad

Přijaté půjčky od ovládaných osob nebo osob pod významným vlivem a úrokový náklad plynoucí z těchto půjček je považován za transakce mezi spřízněnými stranami. Fond za sledované období neevidoval půjčky od ovládaných osob nebo osob pod významným vlivem.

Stav přijatých půjček od spřízněných stran činí ke konci sledovaného období 3 746 620 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 993 661 tis. Kč). Vykázaný úrokový náklad plynoucí z těchto půjček ve sledovaném období činil 3 587 tis. Kč (v roce 2023: 64 tis. Kč).

(c) Půjčky ovládaným osobám nebo osobám pod významným vlivem a související úrokový výnos

Poskytnuté půjčky ovládaným osobám nebo osobám pod významným vlivem a úrokový výnos plynoucí z těchto půjček je považován za transakce mezi spřízněnými stranami. Fond za sledované období neevidoval půjčky ovládaným osobám nebo osobám pod významným vlivem. Fond za sledované období realizoval pouze půjčky osobám ovládaným stejnou ovládající osobou, tzv. sestrám.

Částka poskytnutých půjček společnosti spřízněným stranám činí ke konci sledovaného období 1 240 555 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 430 579 tis. Kč). Vykázaný úrokový výnos plynoucí z těchto půjček ve sledovaném období činil 181 978 tis. Kč (v roce 2023: 65 350 tis. Kč).

(d) Úpisy investičních akcií

Fond ve sledovaném ani minulém období nové akcie spřízněným stranám neemitoval.

10. Řízení rizik

Činnost Fondu 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.

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

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

Řízení těchto a dalších níže popsanych rizik provádí Fond podle pravidel stanovených statutem Fondu 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 Fondu 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 Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Fond na základě rozhodnutí statutárního orgánu. 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 Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Fond tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 400 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 25 let. Fond může rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky. Úvěry nebo zápůjčky budou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 20 let. Preferovanou podmínkou poskytnutí zápůjčky či úvěru z Majetku Fondu bude poskytnutí přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.), nicméně to není povinnou podmínkou. Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována osobě, na níž má Fond účast umožňující ovládat tuto osobu, nemusí Fond požadovat po této osobě zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu ovládající a ovládané osoby umožňující Fondu výkon rozhodujícího vlivu na řízení dotčené obchodní společnosti a její kontrolu. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

10.1 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Odvětví	Funkce	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	peněžnictví	banky	279 045	3,1%
Obchodní podíly	tržní	realitní trh	residenční	1 298 355	14,5%
Obchodní podíly	tržní	realitní trh	retail	2 400 214	26,7%
Obchodní podíly	tržní	realitní trh	multifunkční	312 148	3,5%
Obchodní podíly	tržní	realitní trh	výrobně-logistické	1 094 770	12,2%
Obchodní podíly			Celkem	5 105 487	56,9%
Úvěry	kreditní, úrokové	realitní trh	residenční	950 767	10,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	realitní trh	retail	471 374	5,2%
Úvěry	kreditní, úrokové	realitní trh	multifunkční	280 121	3,1%
Úvěry	kreditní, úrokové	realitní trh	výrobně-logistické	711 454	7,9%
Úvěry	kreditní, úrokové	komoditní trh	obchod s elektřinou	510 100	5,7%
Úvěry	kreditní, úrokové	zemědělství	rostlinná výroba	57 805	0,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	zemědělství	živočišná výroba	195 333	2,2%
Úvěry	kreditní, úrokové	cestovní ruch	sportovní zařízení	5 063	0,1%
Úvěry			Celkem	3 182 017	35,4%
Nemovitosti-právo k užívání	-	Kancelářské prostory		6 269	0,1%
Postoupené pohledávky	kreditní	Postoupené pohledávky		408 922	4,5%
Ostatní			Celkem	415 191	4,6%
Celkový součet				8 981 740	100,0%

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

10.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

10.2.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	5 105 487 * 15 %	765 823	-
úrokové riziko úvěrů	3 182 017 * 1 %	31 820	-

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

10.2.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu 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 Fondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, 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 Fondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0,3	64 693	3 905 183	0	3 969 876
Ostatní pasiva	0	39 801	0	0	39 801
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	4 945 434	0	4 945 434
Celkem	-	104 494	8 850 617	0	8 955 111

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

10.2.3 Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Fondu bude muset být nemovitost z majetku Fondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné realizovat prodej nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla nemovitost v majetku Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu. Vzhledem k současné situaci na trhu realit v České republice lze konstatovat, že riziku nižší likvidity jsou vystaveny pouze nemovitosti specifického účelu nebo nemovitosti umístěné ve specifických lokalitách.

10.2.4 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

10.2.5 Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

10.2.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;
- z pohledávek postoupených na Fond;
- z obchodních pohledávek;
- dluhopisů;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce.

Informace, které Fond využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Fond vyhodnocuje úvěrové expozice, 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). Fond může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	3 182 017	279 045	408 922	3 869 984
Po splatnosti	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	3 182 017	279 045	408 922	3 869 984

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Československé obchodní banky, a. s. a Banky CREDITAS a.s., které jsou regulovanými bankovními subjekty pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků se jeví zanedbatelné.

10.2.7 Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Fond 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.

10.2.8 Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spojená s možností selhání nemovitostní společnosti, Účasti, na které tvoří součást majetku Fondu. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti v nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek Nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje.

10.2.9 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

Následující tabulka zobrazuje aktiva Fondu 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	204 032	75 013	279 045
Pohledávky za nebankovními subjekty	881 568	2 300 449	3 182 017
Finanční investice – podíly	5 105 487	0	5 105 487
Investice do nemovitostí	6 269	0	6 269
Postoupené pohledávky	408 922	0	408 922
Celkem k 31. prosinci	6 606 278	2 375 462	8 981 740

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31.12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Vlastní kapitál	26 629	0	26 629
Závazky vůči nebankovním subjektům	3 630 536	339 340	3 969 876
Ostatní pasiva	39 801	0	39 801
Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím s právem na odkup	4 945 434	0	4 945 434
Celkem k 31. prosinci	8 642 400	339 340	8 981 740

Expozice Fondu na měnové riziko je střední.

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu EUR/CZK. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu EUR/CZK.

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

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
EUR/CZK	25,185	2%	+ 40 722	-2%	- 40 722
Celkem k 31. prosinci			+ 40 722		- 40 722

10.2.10 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků.

10.2.11 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou expozici vůči nemovitostnímu sektoru.

10.2.12 Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

10.2.13 Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

10.2.14 Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

10.2.15 Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Fondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Fondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Fondu po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Fond k ocenění svých majetkových hodnot využívá interního odhadce. Administrátora, který disponuje dostatečnou odbornou kvalifikací a zkušenostmi z oblasti oceňování a který pracoval nezávisle na vedení účetní jednotky, či externí certifikované odhadce.

10.2.16 Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

10.2.17 Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatku 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 Fondu nebo investiční akcie.

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajících ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond 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. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, konfirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako administrátora Fondu či člena orgánů Fondu. Podnikání Fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Fondu. 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 Fond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

10.2.18 Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)

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

10.2.19 Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

10.2.20 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

10.2.21 Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

10.2.22 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rozsah kontroly Fondu 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.

10.2.23 Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;

- b) výše fondového kapitálu tohoto Fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

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

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

10.2.24 Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond není účastníkem soudních sporů, které by měly materiální dopad do hodnoty majetku Fondu.

10.2.25 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu investičních akcií spočívající v tom, že Fond je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušení zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze statutu Fondu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a investor nebude držet investici ve Fondu 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 Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- 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 Fondem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

11. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosince 2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Pohledávky za bankami	-	-	279 045	279 045
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	3 590 939	3 590 939
Majetkové účasti	-	-	5 105 487	5 105 487
Dlouhodobý majetek – právo k užívání			6 269	6 269
Celkem k 31.prosinci	-	-	8 981 740	8 981 740
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	3 969 876	3 969 876
Ostatní pasiva	-	-	39 801	39 801
Celkem k 31.prosinci	-	-	4 009 677	4 009 677

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	897 901	897 901
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	2 637 116	2 637 116
Akcíe, podílové listy a ostatní podíly	611 260	0	0	611 260
Majetkové účasti	0	0	413 201	413 201
Ostatní aktiva	0	0	1 153	1 153
Celkem k 31. prosinci	611 260	0	3 949 371	4 560 631
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	993 661	993 661
Ostatní pasiva	0	0	1 679	1 679
Celkem k 31. prosinci	0	0	995 340	995 340

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.

11.2 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	279 045	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK
Pohledávky za nebankovními subjekty	3 590 939	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK, Finanční výkazy
Účasti s podstatným vlivem	5 105 487	Substituční metoda, porovnávací metoda, výnosová metoda, residuální metoda	Finanční výkazy, finanční plán, výpisy z katastru nemovitostí, prostavěnost, předprodeje, tržní data
Dlouhodobý majetek – právo k užívání	6 269	Metoda přírůstkové úrokové sazby	Nájemní smlouva, tržní data
Závazky			
Závazky vůči nebankovním subjektům	3 969 876	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK
Ostatní pasiva	39 801	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou oceněny výnosovou metodou prostřednictvím DCF Modelu. Diskontní sazba je složena z tržní obvyklé úrokové sazby, kreditního rizika dlužníka a případně dalšího specifického či likvidního rizika. Jako tržní obvyklá sazba je využit PRIBOR/EURIBOR pro krátkodobou část výnosové křivky a IRS CZK/IRS EUR pro dlouhodobou část výnosové křivky. Kreditní riziko bylo vypočteno jako Z-Spread k datu uzavření úvěrové smlouvy a následně na základě finančních výkazů dlužníka korigováno pomocí Bloomberg DRSK modelu. Vážený průměr diskontní sazby činí 9,75 %.

Majetkové účasti jsou oceněny dle charakteru společnosti substanční metodou, výnosovou metodou, porovnávací metodou nebo residuální hodnotou.

11.3 Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

11.3.1 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 a analýzy realitního trhu.

11.3.2 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 společností v počáteční fázi vývoje.

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.

11.3.3 Ocenění cenných papírů

výnosovým způsobem

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

11.3.4 Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

11.3.5 Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
IČO: 243 07 467
(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Následující tabulka zobrazuje rekonsiliaci počátečních a konečných stavů finančních nástrojů, které jsou oceňovány reálnou hodnotou v úrovni 3:

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	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	897 901	1 315	0	11 098 647	0	0	11 718 818	0	279 045
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 637 116	7 746	0	6 895 825	0	0	5 967 838	0	3 572 849
Majetkové účasti	413 201	914 840	0	3 777 446	0	0	0	0	5 105 487
Dlouhodobý majetek – právo k užívání	0			6 269					6 269
Ostatní aktiva	1 153	0	0	16 990	0	0	53	0	18 090
Celkem aktiva	3 949 371	923 901	0	21 795 177	0	0	17 686 709	0	8 981 740
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	993 661	-1 534	0	3 373 615	0	0	395 866	0	3 969 876
Ostatní pasiva	1 679	0	0	3 854 220	0	0	3 816 098	0	39 801
Celkem závazky	995 340	-1 534	0	7 227 835	0	0	4 211 964	0	4 009 677

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypůjčky	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	660 873	17 324	0	129 309 017	129 089 313	0	0	0	897 901
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 314 308	93 425	0	2 554 839	2 325 456	0	0	0	2 637 116
Účasti s podstatným vlivem	0	244 225	0	168 976	0	0	0	0	413 201
Ostatní aktiva	1 100	0	0	54 033	53 980	0	0	0	1 153
Celkem aktiva	2 976 281	354 974	0	132 086 865	131 468 749	0	0	0	3 949 371
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	64 284	0	0	954 626	25 249	0	0	0	993 661
Ostatní pasiva	1 431	0	0	58 623	58 375	0	0	0	1 679
Celkem závazky	66 715	0	0	1 013 249	83 624	0	0	0	995 340

Fond také zohledňuje další faktory rizika likvidity, úvěrového a tržního rizika a upravuje model oceňování dle potřeby. Změna reálné hodnoty způsobená změnou úvěrového rizika ve sledovaném období a minulém období nebyla významná.

Během sledovaného a minulého období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálných hodnot.

Účetní hodnota aktiv a závazků vykazovaných v naběhlé hodnotě se považuje za nejbližší přiblížení jejich reálných hodnot.

12. Významné události po datu účetní závěrky

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

V Praze dne 30. dubna 2025


.....

Ondřej Kubík
člen představenstva
ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období
(ust. § 82 ZOK)

Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	243 07 467
Sídlo:	Hvězdářská 512/4, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5

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

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

Osoby ovládající

Název:	JUDr. Martin Roman
IČO:	29.10.1969
Sídlo:	Queen's Gate Gardens 30, SW75RP Londýn
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název:	Audeamus, a.s.
IČO:	056 29 071
Sídlo:	Hvězdářská 512/4, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	přímý

Název:	CWI Logistika a.s.
IČO:	077 83 337
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	přímý

Název:	CWI Development a.s.
IČO:	077 83 345
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	přímý

Název:	CWI C a.s.
IČO:	084 80 214
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	přímý

Ovládané osoby Fondem

Název:	Galleta, a.s.
IČO:	282 50 311
Sídlo:	Americká 177/35, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní:	přímý
Název:	SCI Pardubice, a.s.
IČO:	083 61 037
Sídlo:	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímý
Název:	SCI Kolín, a.s.
IČO:	083 23 968
Sídlo:	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímý
Název:	SCI Eagle, a.s.
IČO:	211 47 191
Sídlo:	Mlynářská 1172/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímý
Název:	EQ Elipse a.s.
IČO:	177 13 111
Sídlo:	Klimentská 1246/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímý
Název:	EQ Elipse 2 a.s.
IČO:	212 19 761
Sídlo:	Klimentská 1246/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímý
Název:	CWI SAMOVA s.r.o.
IČO:	040 65 247
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	přímý
Název:	CWI D a.s.
IČO:	087 53 512
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	přímý
Název:	CWI E a.s.
IČO:	087 53 547
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	přímý

Název:	CWI Smíchov, s.r.o.
IČO:	038 41 626
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	nepřímý
Název:	CWI Smíchov Alfa s.r.o.
IČO:	224 04 741
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	nepřímý
Název:	CWI Smíchov Beta s.r.o.
IČO:	224 04 775
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	nepřímý
Název:	CWI Smíchov Gama s.r.o.
IČO:	224 04 821
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	nepřímý
Název:	Olšanská pozemková, a.s.
IČO:	281 88 781
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	nepřímý
Název:	Průmyslový Park Kolín s.r.o.
IČO:	083 77 715
Sídlo:	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímý
Název:	Průmyslový Park Pardubice s.r.o.
IČO:	080 96 074
Sídlo:	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímý
Název:	PK LOGISTIK s.r.o.
IČO:	080 96 848
Sídlo:	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímý
Název:	LOGISTIKA PARK s.r.o.
IČO:	080 96 481
Sídlo:	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímý

c) Způsob a prostředky ovládání

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

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

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
EQ Elipse a.s.	Úvěrová smlouva	11.7.2023	úročený úvěr	úrok z úvěru
EQ Elipse a.s.	Úvěrová smlouva	28.3.2024	bezúročný úvěr	
EQ Elipse a.s.	Úvěrová smlouva	24.4.2024	bezúročný úvěr	
EQ Elipse 2 a.s.	Úvěrová smlouva	29.5.2024	bezúročný úvěr	
SCI Eagle, a.s.	Smlouva o zápůjčce	30.4.2024	bezúročná zápůjčka	
SCI Eagle, a.s.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce	31.5.2024	úročená zápůjčka	úrok z úvěru
SCI Eagle, a.s.	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku a započtení	30.12.2024	poskytnutí příplatku do vlastního kapitálu SCI Eagle, a.s.	
SCI Kolín, a.s.	Smlouva o úvěru	5.12.2022	úročený úvěr	úrok z úvěru
SCI Kolín, a.s.	Dodatek č. 1 Smlouva o úvěru	15.5.2023	úročený úvěr	úrok z úvěru
SCI Pardubice, a.s.	Smlouva o úvěru	5.12.2022	úročený úvěr	úrok z úvěru
CWI Smíchov s.r.o.	Smlouva o úvěru	12.5.2023	úročený úvěr	úrok z úvěru
CWI Smíchov s.r.o.	Smlouva o úvěru	4.10.2024	úročený úvěr	úrok z úvěru
OC LUŽINY s.r.o.	Smlouva o úvěru	14.12.2022	úročený úvěr	úrok z úvěru
OC LUŽINY s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	13.12.2024	úročený úvěr	úrok z úvěru
CWI SAMOVA s.r.o.	Smlouva o úvěru	28.11.2022	úročený úvěr	úrok z úvěru
JUDr. Martin Roman	Smlouva o zápůjčce a násl. Konverzi pohl. na IA	9.12.2022	bezúročná zápůjčka	/
JUDr. Martin Roman	Smlouva o zápůjčce a násl. Konverzi pohl. na IA	10.5.2024	bezúročná zápůjčka	/

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
JUDr. Martin Roman	Smlouva o převodu akcií	1.11.2024	nákup akcií CWI D a.s.	/
JUDr. Martin Roman	Smlouva o převodu akcií	1.11.2024	nákup akcií CWI E a.s.	/
JUDr. Martin Roman	Smlouva o převodu podílu	23.12.2024	nákup podílu CWI SAMOVA s.r.o.	/
JUDr. Martin Roman	Smlouva o převodu akcií	24.4.2024	nákup akcií EQ Elipse a.s.	/
JUDr. Martin Roman	Smlouva o převodu akcií	2.10.2024	nákup akcií Galleta, a.s.	/
JUDr. Martin Roman	Smlouva o převodu akcií	18.6.2024	nákup akcií SCI Kolín, a.s.	/
JUDr. Martin Roman	Smlouva o převodu akcií	24.6.2024	nákup akcií SCI Pardubice, a.s.	/
JUDr. Martin Roman	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.10.2024	poskytnutí příplatku do vlastního kapitálu společnosti	/
JUDr. Martin Roman	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek	31.10.2024	dohoda o započtení pohledávky vs. závazku	/

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

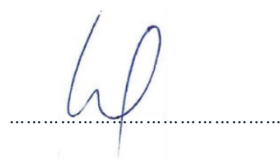
Zpracoval: Ondřej Kubík

Funkce: člen představenstva společnosti

ZSZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Dne: 31. 3. 2025

Podpis:



Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky	270 506	270 506
Poskytnuté úvěry	3 214 373	3 572 849
Majetkové účasti	3 949 954	5 105 487