



Výroční zpráva podfondu

Podfond GVI-1

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

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Podfondu	6
a) Údaje o cenných papírech Podfondu	6
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	7
a) Přehled investiční činnosti	7
b) Finanční přehled	7
c) Přehled portfolia Podfondu	8
d) Přehled výsledků Podfondu	9
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu	10
f) Zdroje kapitálu Podfondu	10
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	11
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	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 (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	18
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	18
m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních	

	za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	19
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....	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
6.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu.....	
7.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem.....	
8.	Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	Good Value Investments SICAV, a.s., IČO: 024 31 491, se sídlem Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondu snížená o hodnotu dluhů v podfondu ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondu představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondu vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond vytvořený Fondem s názvem „Podfond GVI-1“, NID: 75161753
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů

ZoÚ

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, ve výkazu zisku a ztráty, ve výkazu změn vlastního kapitálu a přehledu o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Podfondu

Název Podfondu	Podfond GVI-1
Sídlo	Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno
NID	751 61 753
Vznik Podfondu:	18. 2. 2020
Doba trvání Podfondu	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	Podfond fondu se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 596 373 281, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2018/012222/CNB/570 ze dne 22. 1. 2018, které nabylo právní moci 23. 1. 2018.
Poznámka	Obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
Administrátor	AVANT IS
Poznámka	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Údaje o cenných papírech Podfondu

Investiční akcie („IA“)

Podoba	listinný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	4 696 074 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	100 246 ks v objemu 39 099 477 Kč
Odkoupené	36 831 ks v objemu 13 726 914 Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

Přehled investiční činnosti Podfondu

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

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

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

V průběhu Účetního období se Podfond při nových investicích zaměřil na příležitosti v oblasti poskytování úvěrů, úpravy existujících úvěrových smluv, a akvizice nových majetkových účastí.

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

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

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

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	1 706 976
Krátkodobá aktiva	225 077
Aktiva celkem	1 932 053

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	1 881 452
Dlouhodobé závazky	1 536
Krátkodobé závazky	49 065
Pasiva celkem	1 932 053

c) Přehled portfolia Podfondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Podfondu	1 675 013	1 932 053	100,00	15,35
Peněžní prostředky	16 534	24 315	1,26	47,06
Ostatní podíly	240 162	286 059	14,81	19,11
Nemovitosti	74 000	76 000	3,93	2,70
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	1 336 232	1 545 312	79,98	15,65
Ostatní majetek	8 085	367	0,02	-95,46

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Podfondu jsou uvedena v příloze č. 2 Výroční zprávy.

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

d) Přehled výsledků Podfondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	155 655	201 212	84,33	29,27
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	36 998	25 380	10,64	-3140
Ostatní výnosy	11 576	11 995	5,03	3,62
Výnosy celkem	204 229	238 587	100,00	16,82
Správní náklady	1 484	1 581	5,05	6,54
Ostatní náklady	7 405	29 705	94,95	301,15
Náklady celkem	8 889	31 286	100,00	251,96
Čistá změna hodnoty portfolia	195 340	207 301	-	6,12

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou výnosy z úroků v objemu 180,9 mil. Kč, a to převážně z poskytnutých úvěrů (176,3 mil. Kč) a doplňkově z vkladů (4,6 mil. Kč). K 29% meziročnímu zvýšení úrokových výnosů z poskytnutých úvěrů přispěl jak nárůst celkového objemu poskytnuté jistiny, tak nižší srovnávací výnosová základna předchozího účetního období, kdy ke změně fixních úrokových sazeb na variabilní úrokové sazby s vazbou na 3M PRIBOR došlo až postupně v průběhu účetního období. Proti růstu úrokových výnosů v Účetním období naopak působil trend poklesu 3M PRIBOR meziročně o 6,49 %.

V rozhodném období se nevyskytly mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Podfondu. Bližší informace k výnosům a nákladům Podfondu jsou uvedena v příloze č. 2 Výroční zprávy.

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV	1 646 784 tis. Kč	1 881 452 tis. Kč	14,25
Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv	100,71 %	101,40 %	0,68
Pákový efekt – metoda standardní závazková	101,71 %	102,69 %	0,95
Nové investice (úpis)	1 300 tis. Kč	39 099 tis. Kč	2 907,62
Ukončené investice (odkupy)	63 470 tis. Kč	13 727 tis. Kč	-78,37
Čistý zisk	188 063 tis. Kč	207 301 tis. Kč	10,23
Hodnota investiční akcie (IA)	355,47 Kč	402,26 Kč	13,16

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

f) Zdroje kapitálu Podfondu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	1 881 452
Cizí zdroje	50 601

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Krátkodobé závazky	49 065

Komentář ke zdrojům financování

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

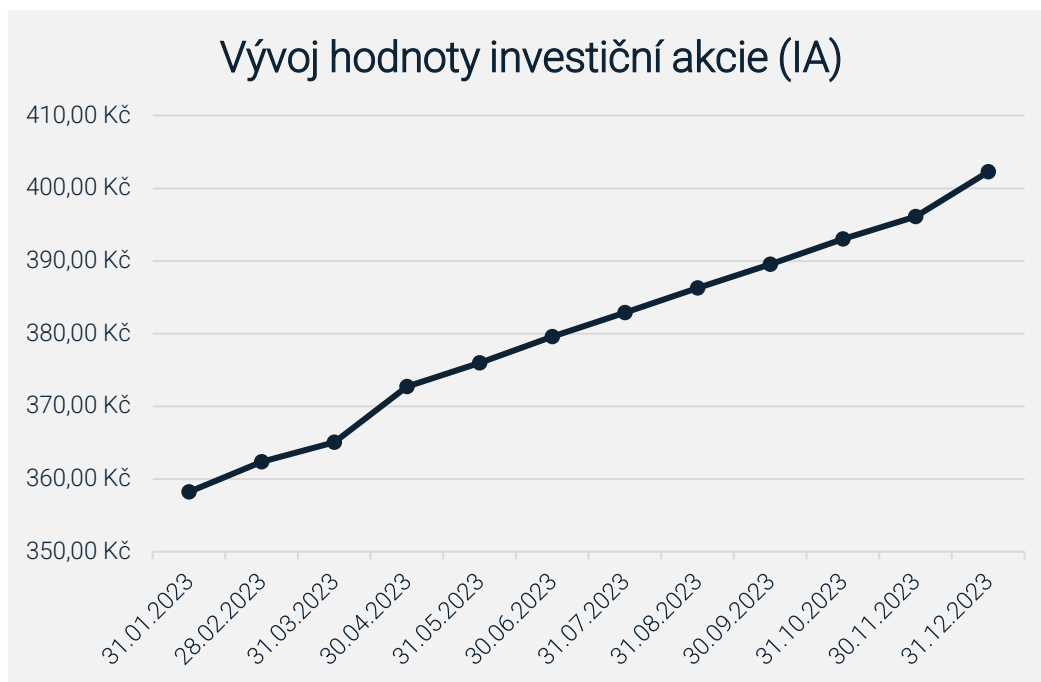
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

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

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



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

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

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

Charakter Podfondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu

Investiční strategie Podfondu jsou zejména investice do dluhových nástrojů (úvěry, dluhopisy, směnky, reverzní repo apod.). Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

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

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

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

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Podfondu.

Likvidita Podfondu

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

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

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

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

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

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

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

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

Provozní rizika

Statutární orgán Fondu a administrátor pro Podfond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

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

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

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly, a i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a na v předchozím desetiletí nevidané úrovně a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.
- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

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

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

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

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

3. Textová část Výroční zprávy

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

Po rozvahovém dni Podfond pokračoval ve své úvěrové činnosti, a to zejména v podobě navyšování stávajících úvěrových rámců, a s poskytováním úvěrů spojenými aktivitami. K dalším skutečnostem, které by byly materiální pro naplnění účelu Výroční zprávy nedošlo.

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

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

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

Fond nadále plánuje upisovat primárně investiční akcie. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 výplatu dividendy ve vztahu k investičním akciím vydávaných k Podfondu.

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

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

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

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
 - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dojde k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotečního financování.
 - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
 - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - 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 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznávající recese.
 - 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 by také měl začít (se zpožděním) 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 růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

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

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

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

Podfond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

Jméno a příjmení	RNDr. Anna Kokolusová
Další identifikační údaje	datum narození: 17. 2. 1962 bytem: Valtická 4107/17, 628 00 Brno
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	
Masarykova Univerzita Brno. Dlouholeté zkušenosti s ekonomickým řízením obchodních společností zaměřených na nemovitosti a development, dále pak s ekonomickým vedením obchodních společností zaměřených na maloobchod a velkoobchod s kosmetickým zbožím.	

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

Název	Česká spořitelna, a.s.
IČO	452 44 782
Sídlo	Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 3 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	780 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	366 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	199 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	150 tis. Kč
Ostatní správní náklady	86 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	9 790 tis. Kč

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

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

V průběhu Účetního období nedošlo k změně statutu Podfondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Podfondu.

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

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

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

- v poměrné výši přiřaditelné Podfonde:

Pevná složka odměn	594 383 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

- předseda představenstva, který zároveň zastává funkci portfolio manažera;
- člen představenstva;
- člen dozorčí rady;
- ředitel řízení rizik - tato pozice je úplatně obsazována administrátorem Fondu.

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

- v poměrné výši přiřaditelné Podfonde:

Odměny vedoucích osob	76 073 Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	518 310 Kč
Počet příjemců	78,8

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Dne: 23. 4. 2024

Podpis statutárního zástupce:



RNDr. Anna Kokolusová
předseda představenstva

Vyhotovil Administrátor



AVANT investiční společnost, a.s.
Ing. Pavel Hoffman
místopředseda představenstva

5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

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

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

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **GOOD VALUE INVESTMENTS SICAV, a.s., Podfond GVI-1** („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za účetní období od 1.1.2023 do 31.12.2023, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období od 1.1.2023 do 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

V Brně, dne 23.4.2024



Auditorská firma:

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

Odpovědný auditor:

Ing. Zdeněk Kříž
Oprávnění č. 1888

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

Přílohy:

- 1) Rozvaha k 31.12.2023
- 2) Výkaz zisku a ztrát za období od 1.1.2023 do 31.12.2023
- 3) Příloha k účetní závěrce k 31.12.2023
- 4) Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

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



Účetní závěrka Podfondu

Podfond GVI-1

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

Obsah

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

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

8.5.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 27 -
8.6.	Ostatní provozní náklady a výnosy	- 28 -
8.7.	Správní náklady	- 28 -
8.8.	Splatná daň z příjmů	- 28 -
8.9.	Odložený daňový závazek/pohledávka	- 29 -
9.	Leasing	- 29 -
9.1.	Leasing z pohledu pronajímatele	- 29 -
10.	Výnosy podle geografického členění	- 30 -
11.	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 30 -
12.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	- 30 -
13.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 30 -
13.1.	Řízení rizik	- 30 -
13.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	- 31 -
13.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu	- 31 -
13.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)	- 31 -
13.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 32 -
13.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 33 -
13.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 33 -
13.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 33 -
13.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)	- 33 -
13.3.7.	Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 34 -
13.3.8.	Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 34 -
13.3.9.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 35 -
13.3.10.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 36 -
13.3.11.	Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 36 -
13.3.12.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 36 -
13.3.13.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 36 -
13.3.14.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 36 -
13.3.15.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 36 -
13.3.16.	Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 36 -
13.3.17.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	- 37 -
13.3.18.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 37 -
13.3.19.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 37 -
13.3.20.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 37 -
13.3.21.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 37 -
13.3.22.	Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 38 -
13.3.23.	Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	- 38 -
13.3.24.	Ostatní identifikovaná rizika:	- 38 -
14.	Reálná hodnota	- 39 -
14.1.	Hierarchie reálných hodnot	- 40 -
14.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny	- 42 -
14.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	- 43 -
14.3.1.	Ocenění nemovitostí	- 43 -
14.3.2.	Ocenění obchodních podílů a akcií	- 43 -
14.3.3.	Ocenění poskytnutých úvěrů	- 43 -
14.3.4.	Ocenění přijatých úvěrů	- 43 -
14.3.5.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	- 44 -
15.	Transakce se spřízněnými osobami	- 45 -
15.1.	Osoby ovládané	- 46 -
15.2.	Osoby ovládající	- 46 -
16.	Významné události po datu účetní závěrky	- 47 -


ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		1 932 053		1 932 053	1 675 013
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2	24 315		24 315	16 534
	v tom: a) splatné na požádání		24 315		24 315	16 534
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	7.3	1 545 312		1 545 312	1 336 232
	b) ostatní pohledávky		1 545 312		1 545 312	1 336 232
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	7.4	0		0	4
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)	7.5	34 931		34 931	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.5	251 128		251 128	240 158
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	7.6	76 000		76 000	74 000
11	Ostatní aktiva	7.7	367		367	8 085

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		1 932 053	1 675 013
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	7.8	3	0
	v tom: a) splatné na požádání		3	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	7.9	2 810	20 000
	b) ostatní závazky		2 810	20 000
4	Ostatní pasiva	7.10	44 442	1 089
6	Rezervy (Σ)	7.11	3 346	7 140
	b) na daně		3 346	7 140
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		50 601	28 229
13	Kapitálové fondy	7.12	966 710	941 338
14	Oceňovací rozdíly (Σ)	7.13	15 995	14 000
	z toho: a) z majetku a závazků		15 995	14 000
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7.14	691 446	503 384
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		207 301	188 062
	b) přírůstek kapitálu		207 301	188 062
17	Vlastní kapitál	-	1 881 452	1 646 784
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	-		



Sestaveno dne: 23. 4. 2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva
Sestavil: Bc. Martin Dozbaba	

PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty převzaté k obhospodařování	11	0	0
10	Přijaté zástavy a zajištění	11	1 545 312	1 336 232


Sestaveno dne: 23. 4. 2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva 
Sestavil: Bc. Martin Dozbaba 	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	8.2	180 873	125 383
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2	265	2 296
4	Výnosy z poplatků a provizí	8.4	858	272
5	Náklady na poplatky a provize	8.4	29	17
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.5	5 780	32 100
7	Ostatní provozní výnosy	8.6	11 576	11 576
8	Ostatní provozní náklady	8.6	150	194
9	Správní náklady (Σ)	8.7	1 581	1 484
	b) ostatní správní náklady		1 581	1 484
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	8.3	20 000	30 000
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		217 062	195 340
21	Daň z příjmu	8.8	9 761	7 278
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		207 301	188 062

Sestaveno dne: 23. 4. 2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva
Sestavil: Bc. Martin Dozbaba	



VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 5. 2022	0	0	0	0	1 317 609	10 000	425 751	1 753 360
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	1 200	0	1 200
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	61 459	61 459
Emise akcií	0	0	0	0	-314 100	0	0	-314 100
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	16 174	16 174
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	0	0	0	1 003 509	11 200	503 384	1 518 093

Zůstatek k 1. 1. 2023	0	0	0	0	1 003 509	11 200	503 384	1 518 093
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	2 800	0	2 800
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	188 062	188 062
Emise akcií	0	0	0	0	-62 171	0	0	-62 170
Zůstatek k 31. 12. 2023	0	0	0	0	941 338	14 000	691 446	1 646 784

Sestaveno dne: 23. 4. 2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva 
Sestavil: Bc. Martin Dozbaba 	

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

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

Název Podfonde:	Podfond GVI-1
Název Fondu:	Good Value Investments SICAV, a.s.
Sídlo:	Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno
Den zápisu do obchodní rejstříku:	11. 12. 2013
IČO:	024 31 491
DIČ:	CZ685082438
Právní forma:	podfond investičního fondu
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Brně, oddíl B vložka 7082
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 9. 12. 2013 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

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

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

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

Obhospodařovatel a administrátor:

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

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

V průběhu roku 2023 portfolio manažer vykonával činnost správy majetku Podfondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

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

Předseda představenstva a členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2023:

Statutární orgán:

Předseda představenstva	RNDr. Anna Kokolusová	od 3. 4. 2018
Člen představenstva	Ing. Radek Voňavka	od 10. 3. 2022

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Jaroslav Kokolus, CSc.	od 3. 4. 2018
Člen dozorčí rady	Ing. Antonín Keller	od 3. 4. 2018
Člen dozorčí rady	Veronika Kaiser	od 30. 4. 2021
Člen dozorčí rady	Mgr. David Vaníček	od 30. 4. 2021
Člen dozorčí rady	JUDr. Tomáš Rada, Ph.D.	od 30. 4. 2021
Člen dozorčí rady	Matthew David Kaiser	od 3. 8. 2021
Člen dozorčí rady	Daniel Jaroslav Kokolus	od 24.1.2023

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Matthew David Kaiser – změna bydliště – 22. 9. 2023

Daniel Jaroslav Kokolus - den vzniku členství – 24. 1. 2023

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Nemovitosti

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

Finanční aktiva

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

3.2. Investiční dlouhodobý majetek

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

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

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

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

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

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

3.3. Finanční aktiva

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

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

3.3.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

3.4. Finanční závazky

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

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

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

3.5. Peněžní prostředky

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

3.6. Leasing

Podfond jako pronajímatel

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

3.7. Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 14 Reálná hodnota.

3.8. Vzájemná zúčtování

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

3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.9.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

3.9.2. Výnosy z dividend

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

3.9.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.9.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

3.10. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.11. Daň z příjmů

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

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

3.12. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

3.14. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu

Fond vydává 1 druh investičních akcií.

Investiční akcie

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

S investičními akciemi Podfondu jsou spojena zejména následující práva:

- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu,
- podíl na zisku z hospodaření Podfondu s investičním majetkem Podfondu,
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Podfondu s likvidací,
- bezplatné poskytnutí statutu Fondu a statutu Podfondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Podfondu, pokud o ně akcionář požádá.

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

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

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

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

4. Regulatorní požadavky

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

5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

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

Ve sledovaném období Podfond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<i>Aktiva</i>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	24 315	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 545 312	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	34 931	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	251 128	0
Ostatní aktiva	0	0	0	367	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	1 856 053	0
<i>Pasiva</i>					
Závazky vůči bankám	0	0	0	3	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	2 810	0
Ostatní pasiva	0	0	0	44 442	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	47 255	0

Položka Akcie, podílové listy a ostatní podíly ve výši 0 tis. Kč obsahuje dva podíly, každý v reálné hodnotě 1 Kč.

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2023	2022
Zůstatky na běžných účtech	24 315	16 534
Celkem	24 315	16 534

Zůstatky běžného účtu jsou vedeny u České spořitelny, a.s. se zůstatkem 23 162 tis. Kč (2022: 16 534 tis. Kč) a Unicredit bank Czech Republic and Slovakia a.s. 1 153 tis. Kč. Oba účty jsou vedeny v CZK.

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2023	2022
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	1 545 312	1 336 232
Splatné do 3 měsíců	32 771	0
Splatné do 1 roku	167 624	366 571
Splatné od 1 roku do 5 let	1 344 917	969 661
Celkem	1 545 312	1 336 232

Všechny pohledávky jsou před datem splatnosti, kromě pohledávky po splatnosti ve výši 38 342 tis. Kč, která byla přeceněna na reálnou hodnotu ve výši 0 tis. Kč a úroků ve výši 12 767 tis. Kč, které byly uhrazeny v lednu 2024.

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období je 1 553 161 tis. Kč (2022: 1 338 436 tis. Kč)

7.4. Akcie, podílové listy a ostatní podíly

tis. Kč	2023		2022	
	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
Ostatní podíly	0	0	0	4
Celkem	0	0	0	4

Ostatní podíly se skládají z držení obchodního podílu Projekt WOKO Vídeňská, s.r.o. v reálné hodnotě 1 Kč a CSCP Invest Hradec Králové s.r.o. po přecenění ve výši 1 Kč.

7.4.1. Vývoj hodnoty akcií, podílových listů a ostatních podílů

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/rozhvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2022	0	0
Pořízení	0	4
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	0	4
Zisk/ztráta z přecenění	0	-4
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	0	0

7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Hodnota celkem
18. 2. 2020	Fann Retail, a.s.	100	251 128

K 31. 12. 2022

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

Přehled podstatného vlivu:

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Hodnota celkem
6. 12. 2023	Levantas, a.s.	30	34 931

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

7.5.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2022	237 808	0
Zisk/ztráta z přecenění	2 350	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	240 158	0
Pořízení	34 931	0
Zisk/ztráta z přecenění	10 970	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	286 059	0

7.6. Dlouhodobý hmotný majetek

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

(v tis. Kč)	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Technické zhodnocení	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena dlouhodobého majetku							
Zůstatek k 1. 1. 2023	0	74 000	0	0	0	0	74 000
Přecenění	0	2 000	0	0	0	0	2 000
Zůstatek k 31. 12. 2023	0	76 000	0	0	0	0	76 000
Oprávký a opravné položky							
Zůstatková hodnota dlouhodobého majetku							
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2023	0	74 000	0	0	0	0	74 000
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2023	0	76 000	0	0	0	0	76 000

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

7.7. Ostatní aktiva

tis. Kč	2023	2022
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	70	7 775
Ostatní	297	310
Celkem	367	8 085

Pohledávky vůči státnímu rozpočtu představují zúčtování DPH ze zaplacené zálohy ve výši 70 tis. Kč. Položka Ostatní je tvořena pohledávkou úroku z prodlení a smluvní pokuty ve výši 297 tis. Kč. Na rozdíl od minulého období je o poskytnuté zálohy na daň z příjmu ve výši 6 771 tis. Kč snížena rezerva na DPPO.

Splatná hodnota pohledávek ke konci sledovaného období činí 367 tis. Kč (2022: 8 085 tis. Kč).

7.8. Závazky vůči bankám

tis. Kč	2023	2022
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	3	0
- Splatné na požádání	3	0
Celkem	3	0

Položka splatné na požádání tvoří v aktuálním roce záporný zůstatek na běžném účtu vedený u ČSOB.

7.8.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám

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

tis. Kč	2023	2022
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	0	1
Reálná hodnota k 1. 1.	0	1
Transakce za sledované období		
Přírůstky	4	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	1	1
- Splatná hodnota závazku	1	1
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	3	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	3	0

7.9. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2023	2022
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	2 810	20 000
- Splatné do 1 roku	1 274	20 000
- Splatné od 1 roku do 5 let	1 536	0
Celkem	2 810	20 000

Závazky za nebankovními subjekty představuje prolongaci přijatého úvěru splatného k 31. 12. 2024 v reálné hodnotě 1 009 tis. Kč (2022: 20 000 tis. Kč.) a splatné hodnotě 1 000 tis. Kč. a k tomu úrok 265 tis. Kč a úvěr vůči Good Value Investments SICAV, a.s. v reálné hodnotě 1 536 tis. Kč a splatné hodnotě 2 000 tis. Kč.

7.9.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	2023	2022
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	20 000	0
Reálná hodnota k 1. 1.	20 000	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	2 265	50 000
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho	-455	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-455	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	19 000	30 000
- Splatná hodnota závazku	19 000	0
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	3 265	20 000
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	-455	0
Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-455	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	2 810	20 000

7.10. Ostatní pasiva

tis. Kč	2023	2022
Závazky vůči dodavatelům	209	218
Přijaté zálohy	252	0
Odložený daňový závazek	800	700
Dohadné položky pasivní	181	171
Závazky z upsání cenných papírů	43 000	0
Celkem	44 442	1 089

Dohadné položky pasivní tvoří dohad na audit ve výši 144 tis. Kč, depozitářské služby 30 tis. Kč a za administraci ve výši 7 tis. Kč. Odložený daňový závazek je vzniklý z přecenění hmotného majetku ve výši 800 tis. Kč. Položka přijaté zálohy ve výši 252 tis. Kč jsou přeplatky z poskytnutých úvěrů, zúčtované v lednu 2024. Závazky z upsání cenných papírů ve výši 43 000 tis. Kč jsou za uhrazené platby za emise vyemitované v roce 2024.

7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2023	2022
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	1 089	930
Reálná hodnota k 1. 1.	1 089	930
Transakce za sledované období		
Přírůstky	136 175	35 930
Odúčtování finančních závazků	92 822	35 771
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	44 442	1 089
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	44 442	1 089

7.11. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2023	2022
Rezerva na daně	3 346	7 140
Celkem	3 346	7 140

Rezerva na daně je k dani z příjmu právnických osob ve výši 10 117 tis. Kč. Ponižena o zaplacené zálohy na DPPO ve výši 6 771 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2022	0	4 573	0	0	0
Snížení	0	4 573	0	0	0
Zvýšení	0	7 140	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	7 140	0	0	0
Snížení	0	13 911	0	0	0
Zvýšení	0	10 117	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	0	3 346	0	0	0

7.12. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Podfondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 966 710 tis. Kč.

Ks	2023	2022
Počet investičních akcií na začátku období	4 632 659	4 828 534
Počet vydaných investičních akcií v období	407 615	4 125
Počet odkoupených investičních akcií v období	344 200	200 000
Počet investičních akcií na konci období	4 696 074	4 632 659

7.13. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2023	14 000	0	0	0	0
Snížení	0	5	0	0	0
Zvýšení	2 000	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	16 000	-5	0	0	0

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

7.14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2023	2022
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2022	503 384	441 925
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	188 062	61 459
Celkem k 31.12.	691 446	503 384

Fond ke konci sledovaného období vykazuje zisk ve výši 207 301 tis. Kč, který statutární orgán navrhuje převést na nerozdělené zisky minulých let. Za minulé sledované období Fond vykazoval zisk ve výši 188 062 tis. Kč, který byl převeden na nerozdělené zisky minulých let.

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	180 873	0
Výnosy z akcií a podílů	0	0	0	20 000	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	858	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-29	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	5 780	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	207 747	0
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-265	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-265	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	207 482	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z úroků	180 873	125 383
z vkladů	4 602	0
z úvěrů a zápůjček	176 271	125 383
Náklady na úroky	-265	-2 296
z úvěrů a zápůjček	-265	-2 296
Čistý úrokový výnos	180 608	123 087

Výnosy byly v roce 2022 tvořeny úroky z poskytnutých půjček ve výši 125 383 tis. Kč a nákladové úroky z přijatých půjček ve výši 2 296 tis. Kč. V roce 2023 jsou výnosy z úroků z poskytnutých půjček ve výši 176 271 tis. Kč a 4 602 tis. Kč z termínovaných vkladů a nákladové úroky ve výši 265 tis. Kč.

8.3. Výnosy z akcií a podílů

tis. Kč	2023	2022
Podíly na zisku z účasti s rozhodujícím vlivem v reálné hodnotě	20 000	30 000
Celkem	20 000	30 000

Ve sledovaném období byla vyplacena dividendy ve výši 20 000 tis. Kč ze společnosti FAnn Retail, a.s. V minulém období byla dividendy ve výši 30 000 tis. Kč vyplacena taktéž ze společnosti FAnn Retail, a.s.

8.4. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z poplatků a provizí	858	272
ostatní	858	272
Náklady na poplatky a provize	-29	-17
ostatní	-29	-17
Celkem	829	255

Výnosy z poplatků a provizí byly v roce 2023 tvořeny zejména výnosy z rezervačních poplatků ve výši 502 tis. Kč a úroky z prodloužení ve výši 356 tis. Kč. Náklady na poplatky a provize v podobě ostatních nákladů představují bankovní poplatky v roce 2023 ve výši 29 tis. Kč a v roce 2022 ve výši 17 tis. Kč.

8.5. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2023	2022
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-5 190	29 323
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	10 970	2 350
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	0	427
Celkem	5 780	32 100

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	5 780	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	-5 190	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	10 970	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	5 780	0

8.6. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2023	2022
Ostatní provozní výnosy	11 576	11 576
Ostatní provozní náklady	-150	-195
Celkem	11 426	11 381

Ostatní provozní výnosy obsahovaly v roce 2023 výnosy z pronájmu nemovitostí ve výši 11 476 tis. Kč (za rok 2022 11 476 tis. Kč) a výnos z předkupního práva ve výši 100 tis. Kč (za rok 2022 100 tis. Kč). Ostatní provozní náklady byly tvořeny daní z nemovitosti ve výši 59 tis. Kč (za rok 2022 59 tis. Kč) a vyúčtováním koeficientu DPH 91tis. Kč (za rok 2022 129 tis. Kč).

8.7. Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	199	75
- náklady na povinný audit účetní závěrky	199	75
Právní a notářské služby	150	197
Odměna za administraci	780	780
Služby depozitáře	366	360
Ostatní správní náklady	86	72
Celkem	1 581	1 484

Ostatní správní náklady tvoří znalecké posudky ve výši 86 tis. Kč.

8.8. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	217 301	188 062
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	41 429	50 348
Daňově neodčitatelné náklady	26 458	5 089
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	202 330	142 803
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	202 330	142 803
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	10 117	7 140

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 10 117 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 3 346 tis. Kč (snížení o zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob k rozvahovému dni výši 6 771 tis. Kč).

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	7 140	0	0	7 140
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-7 140	6 685	0	-455
Tvorba daně z příjmů v účetním období	9 661	-6 685	100	3 076
Zůstatek k 31. prosinci 2023	9 661	0	100	9 761

8.9. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond vykazuje na účet Podfondu k 31. 12. 2023 odložený daňový závazek ve výši 800 tis. Kč. Daňová pohledávka nebyla za účetní období vytvořena.

9. Leasing

9.1. Leasing z pohledu pronajímatele

Jedná se o pronájem kancelářský prostor Brno-Řečkovice.

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

tis. Kč	2023	2022
Stavby	76 000	74 000
Celkem	76 000	74 000

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

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	11 476	11 476
Celkem	11 476	11 476

Analýza splatnosti operativních leasingů

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	2023	2022
Splatné do jednoho roku	3 825	3 825
Splatné v období 1-2 roky	7 651	7 651
Splatné v období 3-4 roky	7 651	7 651
Splatné v období 4-5 let	7 651	7 651
Splatné nad 5 let	19 125	19 125
Celkem k 31. prosinci	38 250	38 250

10. Výnosy podle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2023	2022
Přijaté zástavy a zajištění	1 545 312	1 336 232
Celkem	1 545 312	1 336 232

Přijaté zástavy a zajištění v roce 2023 představují zajištění poskytnutých úvěrů ve výši 1 545 312 tis. Kč (za rok 2022: 1 336 232 tis. Kč) formou blankosměnek a případně zástav podílu.

Podfond k rozvahovému dni vykazuje nulové hodnoty převzaté k obhospodařování, jelikož se jedná o samosprávný fond.

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

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

13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

13.1. Řízení rizik

Činnost Podfondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí samosprávný fond podle pravidel stanovených statutem Podfondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se

specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému samosprávného fondu spravujícího Podfond je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie samosprávný fond vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Podfond přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce samosprávný fond vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Samosprávný fond 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 Podfonde vystaveno z důvodu aktivit samosprávného fondu při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfonde. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfonde.

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

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

13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
běžné účty	kreditní	Česká spořitelna, a.s.	23 162	1,2 %
běžné účty	kreditní	UniCredit Bank, a.s.	1 153	0,1 %
Běžné účty		Celkem	24 315	1,3 %
obchodní podíly	tržní riziko	FAnn Retail, a.s.	251 128	13,0 %
obchodní podíly	tržní riziko	Projekt WOKO Vídeňská, s.r.o. (1Kč)	0	0,0 %
obchodní podíly	tržní riziko	CSCP Invest Hradec Králové s.r.o. (1Kč)	0	0,0 %
obchodní podíly	tržní riziko	Leventas a.s.	34 931	1,8 %
Obchodní podíly		Celkem	286 059	14,8 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Úvěry PO	1 545 312	80,0 %
Úvěry		Celkem	1 545 312	80,0 %
Dlouhodobý hmotný majetek	tržní riziko	Budovy Good Value Investments_Řečkovice	76 000	3,9 %
ostatní	Kreditní	Jiné pohledávky	367	0,0 %
Celkový součet			1 932 053	100,0 %

13.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfonde

13.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfonde riziku: vysoký)

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

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	286 059 * 15 %	42 909	0
riziko ceny nemovitostí	76 000 * 15 %	11 400	0
úrokové riziko úvěrů	1 545 312 * 1 %	15 453	0

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči bankám	0	3	0	0	3
Závazky vůči nebankovním subjektům	10 %	2 810	0	0	2 810
Ostatní pasiva	0	44 442	0	0	44 442
Celkem k 31. prosinci	0	47 255	0	0	47 255

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko Podfondu plyne zejména:

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	1 545 312	0	24 315	367	1 569 994
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	1 545 312	0	24 315	367	1 569 994

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	24 315	24 315
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 545 312	1 545 312
Účasti s rozhodujícím vlivem	251 128	251 128
Účasti s podstatným vlivem	34 931	34 931
Ostatní aktiva	367	367
Celkem k 31. prosinci	1 856 053	1 856 053

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Závazky vůči bankovním subjektům	3	3
Závazky vůči nebankovním subjektům	2 810	2 810
Ostatní pasiva	44 442	44 442
Celkem k 31. prosinci	47 255	47 255

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

13.3.9. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Podfond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Podfond drží půjčky s proměnlivým úrokem, které vystavují Podfond úrokovému riziku reálné hodnoty/Fond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

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

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

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

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

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

Koncentrace pozic může Podfond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Podfond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí a dále například (již však v menším poměru) vůči klientům v sektoru velkoobchodu a maloobchodu, informační a komunikační činnosti, kulturní, sportovní, zábavní a rekreační činnosti či zpracovatelského průmyslu a stavebnictví. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Podfond úvěry poskytnuté klientům zejména v České republice (100 % poskytnutých úvěrů k 31. 12. 2022).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.3.16. Operační riziko (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.3.24. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Podfondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že samosprávný 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 Podfondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Podfondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Podfondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Podfondu a Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfondu anebo samosprávný fond ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;

- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.

Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou samosprávným fondem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

14. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, 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 zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

Nemovitosti a zásoby

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

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

14.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

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

Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	24 315	24 315
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 545 312	1 545 312
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	76 000	76 000
Účasti s podstatným vlivem	0	0	34 931	34 931
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	251 128	251 128
Ostatní aktiva	0	0	367	367
Celkem k 31. prosinci	0	0	1 932 053	1 932 053
Závazky				
Závazky vůči bankám	0	0	3	3
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	2 810	2 810
Ostatní pasiva	0	0	44 442	44 442
Celkem k 31. prosinci	0	0	47 255	47 255

Rok 2022

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

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.

14.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (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 investic úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	24 315	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 545 312	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Účasti s rozhodujícím vlivem	251 128	Substanční metoda, DCF Model	Finanční výkazy, tržní data
Účasti s podstatným vlivem	34 931	Substanční metoda	tržní data
Akcie, podílové listy	0	DFC model	Finanční výkazy
Dlouhodobý hmotný majetek	76 000	Tržní metoda	Tržní data
Ostatní aktiva	367	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Závazky			
Závazky vůči bankám	3	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Závazky vůči nebankovním subjektům	2 810	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Ostatní pasiva	44 442	DCF Model	Pribor, IRS CZ

Pohledávky a závazky za bankami a nebankovními subjekty jsou oceněny na základě diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba se skládá z kreditního rizika, reprezentovanou DRSK modelem a výnosovou křivkou složenou z PRIBORu a IRS sazeb pro českou korunu. Vážená průměrná diskontní sazba byla stanovena na hodnotu 15,32 %.

Dlouhodobý hmotný majetek reprezentovaný nemovitostmi a pozemky je oceněn pomocí tržní komparace.

Účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceněny pomocí ocenění volných peněžních toků. Diskontní sazba složena pomocí vážených nákladů kapitálu s hodnotou 11,93 % v poměru vlastního kapitálu 80,69 % ku cizímu kapitálu ve výši 19,31 %.

Akcie, podílové listy jsou oceněny za 1 Kč z důvodu nepředložení podkladů pro ocenění.

14.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

14.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

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

Porovnávací způsob

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

14.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

14.3.3. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

14.3.4. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

14.3.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hosp.	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	16 534	0	0	6 372 782	0	0	6 365 001	0	24 315
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 336 232	-5 645	0	640 297	0	0	425 572	0	1 545 312
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	4	-4	0	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	74 000	0	2 000	0	0	0	0	0	76 000
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	34 931	0	0	0	0	34 931
Účasti s rozhodujícím vlivem	240 158	10 970	0	0	0	0	0	0	251 128
Ostatní aktiva	8 085	0	0	44 255	0	0	51 973	0	367
Celkem aktiva	1 675 013	5 321	2 000	7 092 265	0	0	6 842 546	0	1 932 053
Závazky									
Závazky vůči bankám	0	0	0	4	0	0	1	0	3
Závazky vůči nebankovním subjektům	20 000	-455	0	2 265	0	0	19 000	0	2 810
Ostatní pasiva	1 089	0	0	136 175	0	52 827	39 995	0	44 442
Celkem závazky	21 089	-455	0	138 444	0	52 827	58 996	0	47 255

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hosp.	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	16 428	0	0	231 235	0	0	231 129	0	16 534
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 190 384	29 323	0	250 904	0	0	102 852	0	1 336 232
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	4	0	0	0	0	4
Účasti s rozhodujícím vlivem	237 808	2 350	0	0	0	0	0	0	240 158
Dlouhodobý hmotný majetek	71 200	0	2 800	0	0	0	0	0	74 000
Ostatní aktiva	7 777	427	0	51 983	0	0	51 675	0	8 085
Celkem aktiva	1 523 597	32 100	2 800	502 172	0	0	385 656	0	1 675 013
Závazky									
Závazky vůči bankám	1	0	0	0	0	0	1	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	52 296	0	0	32 296	0	20 000
Ostatní pasiva	930	0	0	35 931	0	0	35 772	0	1 089
Celkem závazky	931	0	0	88 227	0	0	68 069	0	21 089

15. Transakce se spřízněnými osobami

Dne 25. 10. 2023 podepsán Pokyn k úpisu 36 mil. Kč Glamour, a.s., dne 25. 10. 2023 uzavřena Smlouva o započtení vzájemných pohledávek 36 mil. Kč Glamour, a.s., dne 6. 12. 2023 uzavřena Smlouva o úplatném převodu cenných papírů Leventas, a.s.

15.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	FAnn Retail, a.s.	Obchodní firma:	Leventas a. s.
Sídlo:	Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno	Sídlo:	Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl	Způsob ovládnání:	30 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	30 % přímý podíl
Právní forma	Akciová společnost	Právní forma	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Kosmetické služby, výroba, obchod a služby	Předmět podnikání:	Správa vlastního majetku
Výše základního kapitálu:	26 700 000,- Kč	Výše základního kapitálu:	2 000 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	127 133 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	8 334 tis. Kč

Podfond neeviduje žádné pohledávky a závazky vůči osobám s podstatným nebo rozhodujícím vlivem.

15.2. Osoby ovládající

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

Podfond neeviduje žádné pohledávky a závazky vůči osobě ovládající.


16. Významné události po datu účetní závěrky

Po rozvahovém dni Podfond pokračoval ve své úvěrové činnosti, a to zejména v podobě navyšování stávajících úvěrových rámců, a s poskytováním úvěrů spojenými aktivitami. K dalším skutečnostem, které by byly materiální pro naplnění účelu Výroční zprávy nedošlo.

Sestaveno dne: 23. 4. 2024

Podpis statutárního zástupce:

Vyhotovil Administrátor:



.....
RNDr. Anna Kokolusová
předseda představenstva



.....
AVANT investiční společnost, a.s.
Ing. Pavel Hoffman
místopředseda představenstva

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

Identifikace majetku	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK)
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 545 312
100 % Podíl na ZK společnosti FAnn Retail, a.s.	251 128
Nemovitosti v Brně, LV: 308, Katastrální území: Řečkovice, Adresa: ul. Jandáskova 24 Pozemky parc. č. 2827/5, 2827/16, 2827/1, 2827/2, 2827/9, 2829/2, 2833/4, 2833/13, 3475/22, 3475/23 včetně staveb	76 000
30 % akcií společnosti Leventas, a.s.	34 931
Peníze na bankovním účtu	24 315