



# Výroční zpráva podfondu

CZECH CAPITAL RE SUBFUND  
za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

## 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 .....	8
a) Přehled investiční činnosti .....	8
b) Finanční přehled .....	9
c) Přehled portfolia Podfondu .....	9
d) Přehled výsledků Podfondu .....	10
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu .....	11
f) Zdroje kapitálu Podfondu .....	11
g) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/208821) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF) .....	12
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....	12
i) Charakter Podfondu .....	14
j) Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu .....	14
k) Likvidita Podfondu .....	15
l) Provozní rizika .....	15
m) Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Podfondu .....	15
n) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky .....	16
3. Textová část Výroční zprávy .....	17
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) .....	17
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	17
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	19
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .....	19
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	19
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	19
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) .....	20
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) .....	20
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....	20
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) .....	20

k)	Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	20
l)	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	21
m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	21
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	21
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	21
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).....	22
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).....	22
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).....	23
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	24
5.	Přílohy .....	25
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu.....	26
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem.....	27
	Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	28

## 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
PROTON IS	Proton investiční společnost, a.s., IČO: 070 07 841, se sídlem Pařížská 1075/5, Staré Město, 110 00 Praha 1
ČNB	Česká národní banka
Fond	Czech Capital Fund SICAV, a.s., IČO: 052 12 634, se sídlem Pařížská 1075/5, Staré Město, 110 00 Praha 1
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 <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond vytvořený Fondem s názvem „CZECH CAPITAL RE SUBFUND“, NID: 75161940
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů

ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

## 1. Základní údaje o Podfondu

Název Podfondu	CZECH CAPITAL RE SUBFUND
Sídlo	Pařížská 1075/5, Staré Město, 110 00 Praha 1
NID	751 61 940
Vznik Podfondu:	1. 8. 2020
Doba trvání Podfondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Podfond fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	PROTON IS
Administrátor	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel nevykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.
LEI Podfondu	315700YB6W16CKFLGI98

## a) Údaje o cenných papírech Podfondu

## Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008045473
Počet akcií ke konci Účetního období	5 508 546 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	44 624 ks v objemu 1 000 tis. Kč
Odkoupené	1 402 363 ks v objemu 31 435 tis. Kč

## Prioritní investiční akcie CZK („PIA CZK“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044088
Počet akcií ke konci Účetního období	81 484 242 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	12 440 068 ks v objemu 15 383 tis. Kč
Odkoupené	14 886 451 ks v objemu 18 770 tis. Kč

## Prioritní investiční akcie EUR („PIA EUR“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044096
Počet akcií ke konci Účetního období	252 347 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 Kč

## Prémiové investiční akcie zaknihované („PRIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Přijetí k obchodování na regulovaném trhu	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043437
Počet akcií ke konci Účetního období	89 028 686 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	3 304 348 ks v objemu 7 200 tis. Kč
Odkoupené	6 228 127 ks v objemu 13 577 tis. Kč

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

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

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

#### Přehled investiční činnosti Podfondu

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

Podfond se zaměřuje na dlouhodobé podnikání v oblasti realitního developmentu.

Investičním cílem Podfondu je zejména investice do:

- majetkových účastí ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících.
- Správa pohledávek bank u developerských projektů v obtížích (distress assets), které byly kryté nemovitostmi,
- účastí v nemovitostních a jiných společnostech, družstvech,
- poskytování úvěrů a zápůjček,
- jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie.

Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

V průběhu Účetního období se Podfond zaměřil na držení stávajícího portfolia a postupně začal připravovat exit jednotlivých projektů, jelikož část investorů naplnila svůj investiční horizont.

Hlavními zdroji příjmů Podfondu v Účetním období byly splátky jistiny nebo úroků z poskytnutých úvěrů a v menší míře i příjmy z úpisů investičních akcií.

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 neneviduje 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	294 296
Krátkodobá aktiva	210 062
<b>Aktiva celkem</b>	<b>504 358</b>

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Čistá aktiva	449 635
Dlouhodobé závazky	0
Krátkodobé závazky	54 723
<b>Pasiva celkem</b>	<b>504 358</b>

**c) Přehled portfolia Podfondu**

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Podfondu	481 112	504 358	100	4,83 %
Peněžní prostředky	320	426	0,08	33,13 %
Ostatní podíly	139 758	175 548	34,81	25,61 %
Nemovitosti	1 945	0	0	-100,00 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	339 002	325 801	64,60	-3,89 %
Ostatní majetek	87	2 583	0,51	13 494,74 %

**Komentář k přehledu portfolia**

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

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

## d) Přehled výsledků Podfondu

Ze zveřejněného výkazu Výkaz zisku a ztráty (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.)	20 596	29 856	76,81	44,96 %
Výnosy z přecenění majetku	685	6 380	16,47	831,39 %
Ostatní výnosy	506	2 603	6,72	414,43 %
Výnosy celkem	21 788	38 839	100	77,76 %
Správní náklady	6 423	5 972	69,81	-7,02 %
Ostatní náklady	5 231	3 857	30,19	-50,62 %
Náklady celkem	11 654	9 829	100	-26,59 %
<b>Čistá změna hodnoty portfolia</b>	<b>10 135</b>	<b>29 010</b>	<b>-</b>	<b>197,74 %</b>

## Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou nerealizované výnosy z přecenění majetku Podfondu. Významně se na výnosech podílely výnosy z poskytnutých úvěrů.

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

## e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu

## Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV	460 758 tis. Kč	449 635 tis. Kč	-2,41 %
Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv	104 %	112 %	+ 7 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	104 %	112 %	+ 7 %
Nové investice (úpisy)	36 798 tis. Kč	23 583 tis. Kč	-35,91 %
Ukončené investice (odkupy)	15 261 tis. Kč	63 782 tis. Kč	317,94 %
Čistý zisk	10 135 tis. Kč	29 010 tis. Kč	186,25 %
Čistá změna hodnoty NAV	-35 251 tis. Kč	18 875 tis. Kč	-
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	22,4157 Kč	23,5557 Kč	5,08 %
Hodnota prioritní investiční akcie (PIA)	1,2364 Kč	1,3166 Kč	6,49 %
Hodnota prioritní investiční akcie EUR (PIA)	1,2339 EUR	1,3016 EUR	5,54 %
Hodnota prémiové investiční akcie (PRIA)	2,1251 Kč	2,2952 Kč	8,00 %

## Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Podfondu – celková hodnota Fondového kapitálu Podfondu, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. NAV Podfondu je z 28,9 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, ze 25,7 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií a z 45,4 % investorům investujícím do prémiových investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

## f) Zdroje kapitálu Podfondu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Čistá aktiva	449 635
Cizí zdroje	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Cizí zdroje	54 723

### Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Podfondu jsou tvořeny zejména závazky z přijatého úvěru, závazky z obchodního styku a závazky titulu odkupu investičních akcií. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

### Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

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

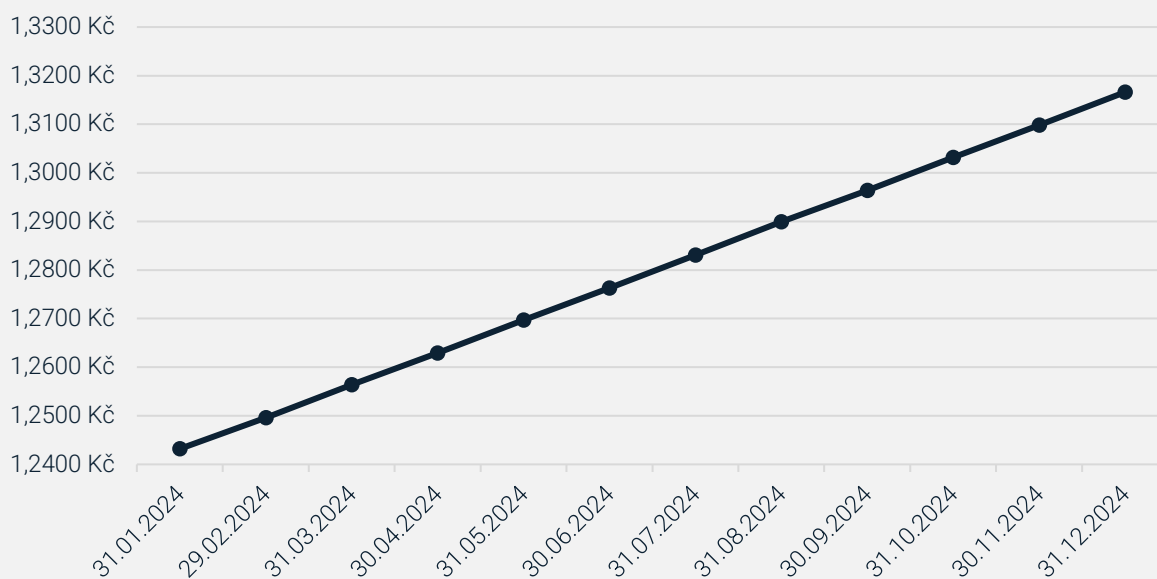
- g) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/208821) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

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

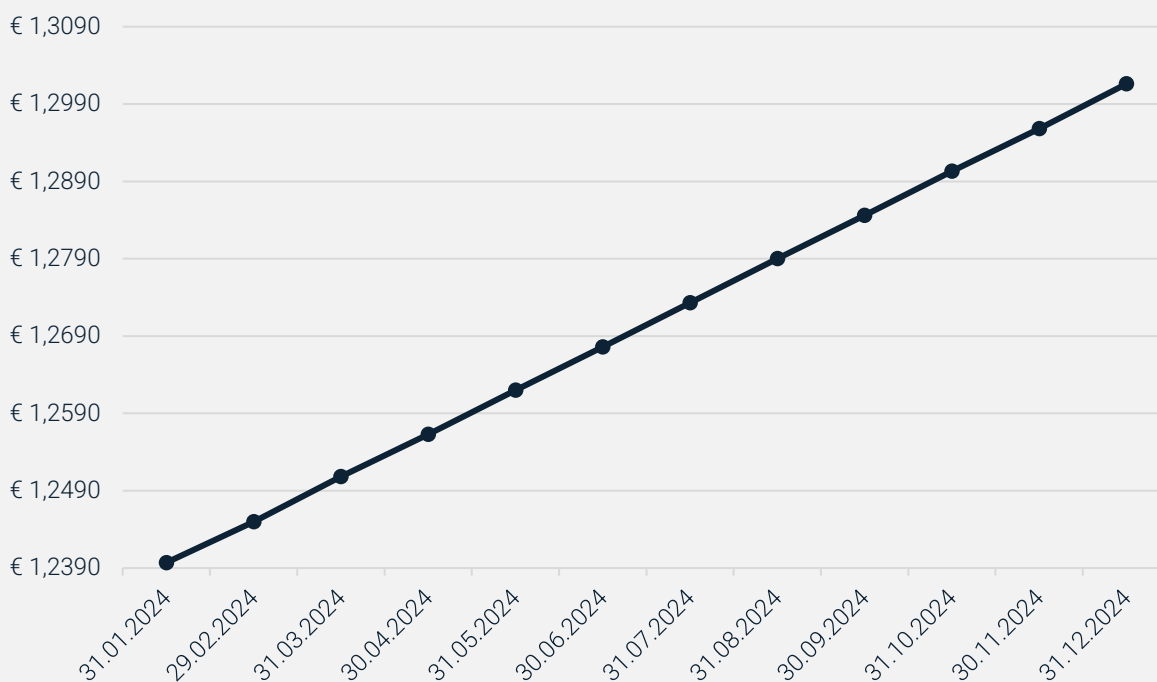
- h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



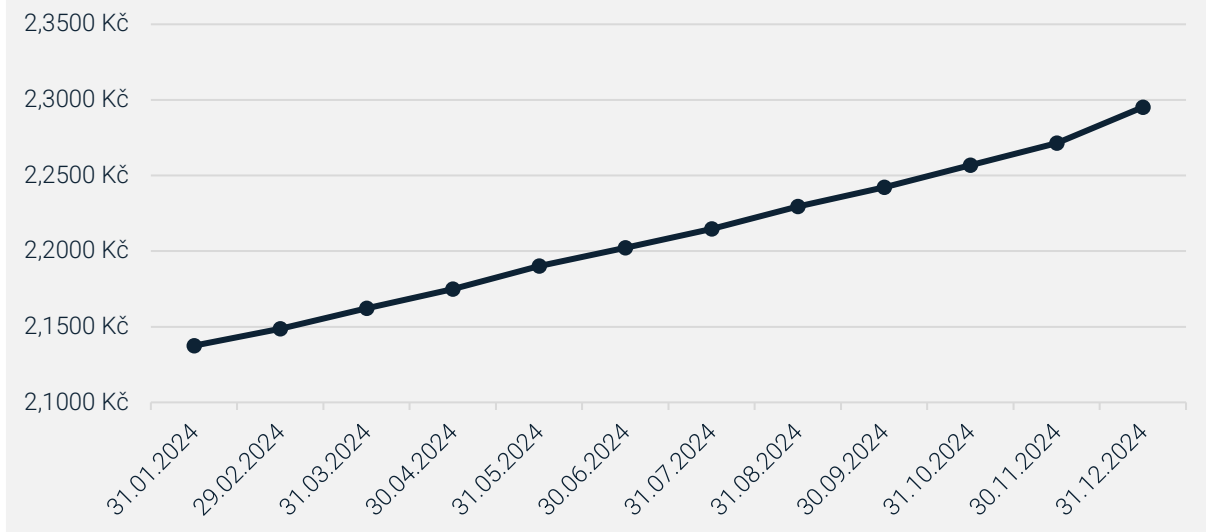
## Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie CZK



## Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie EUR



## Vývoj hodnoty prémiové investiční akcie zaknihované



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

### i) Charakter Podfondu

Podfond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Podfondu. Odstupňování lhůty pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Podfondu (čl. 14.36, 14.38) a její délka činí nejvýše jeden rok od obdržení žádosti o odkup administrátorem Podfondu.

### j) Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu

Investiční strategií Podfondu jsou zejména investice do dluhových nástrojů (úvěry) a do majetkových účastí (ty vlastní nemovitosti, nakoupené pohledávky, výjimečně výrobní společnosti). Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky. Úvěry Podfondu jsou poskytnuty zejména dceřiným společnostem.

Úvěry Podfondu jsem poskytnuty zejména dceřiným společnostem.

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 snížení 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.

Vyšší nároky na likvidní zdroje mohou být v následujícím období zatěžující.

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

Aktuálně je připravován exit některých významných projektů a zmenšení velikosti Podfondu, jelikož část investorů již naplnila svůj investiční horizont a nové investory Podfond neplánuje získávat.

**k) Likvidita Podfondu**

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

Běžné příjmy Podfondu mohou z regulatorních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek.

Podfond disponuje dlouhodobými aktivy, jejichž prodej a přeměna na likvidní prostředky vyžaduje určitou dobu. V důsledku této časové náročnosti dochází v jednotlivých obdobích k dočasnému nesouladu mezi objemem okamžitě dostupných finančních zdrojů a potřebou úhrady pravidelných provozních nákladů, zejména odměn obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Tyto platby proto nejsou vždy realizovány přesně ve sjednaných termínech. V některých případech je rovněž nezbytné dohodnout s investory posun termínu vypořádání odkupů investičních akcií, a to zpravidla v řádu několika měsíců. Celková hodnota majetku Podfondu by však měla zajišťovat dostatečné krytí všech jeho závazků.

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 nedisponuje rezervními nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu provozních nákladů a vypořádání dosavadních závazků. 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;

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

**l) Provozní rizika**

Obhospodařovatel a administrátor pro Podfond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

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

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

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

- V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu 2týdenní repo sazbu z 6,75 % na 4 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snižování výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %. Po zbytek roku se držela v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantním, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB.

Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.

- Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, když rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovaném inflačním pásmu.
- Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb depozitních, což v roce 2024 podporovalo domácnosti ke změně investičního chování. Reálné úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování.

### Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

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

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

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

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

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

### n) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Podfond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Podfondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Likvidita fondu se v průběhu Účetního období nepohybuje v optimální úrovni, což se mj. projevuje v opoždění vyplácení odkupů nebo existencí závazků po splatnosti. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje.

### 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)

Obhospodařovatel investičního fondu dne 11.6.2025 rozhodl o pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných k Podfondu s platností od půlnoci téhož dne. Rozhodnutí platí do konce roku 2026. Důvodem je ochrana práv nebo právem chráněných zájmů investorů dle ustanovení ZISIF a statutu Podfondu, neboť při rostoucím počtu žádostí investorů o odkup nebyla zajištěna dostatečná likvidita. Rozhodnutí se vztahuje na žádosti o vydání a odkoupení podané před pozastavením, u kterých ještě nedošlo plnému vyplacení protiplnění za odkoupení nebo vydání investičních akcií a rovněž pro žádosti podané v průběhu doby pozastavení. Již podané žádosti o vydání nebo odkoupení budou vypořádány za částku odpovídající první aktuální hodnotě určené ke dni obnovení vydávání nebo odkupování v souladu se statutem a právními předpisy.

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

V průběhu následujícího účetního období je záměrem Podfondu nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Podfond bude realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu.

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

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje za rok 2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondu.

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

- Rok 2025 by měl přinést v České republice ekonomické oživení. Toto oživení však nebude nijak závratné a mělo by se pohybovat okolo 2 % a růst by měl být tažen zejména službami a obchodem. Průmyslu v roce 2025 již tolik nebude pomáhat ani automobilový průmysl. Výrazné riziko představují možná cla na dovozy do USA, které jsou aktuálně projednávány. Pro Německo by takovéto opatření znamenalo další faktor limitující jeho stagnující ekonomiku, což by se nutně přeneslo negativně i do českého hospodářství. Ekonomiku by měla táhnout zejména spotřeba, a to jak soukromá, tak vládní. Spotřebu domácností podpoří relativně nízká inflace i silný trh práce a s ním spojený růst reálných mezd. Růst ekonomiky by měla v letošním roce podpořit i uvolněnější měnová politika.
- Model ČNB předpokládá, že průměrná inflace by v roce 2025 měla marginálně vzrůst z loňských 2,5 % na 2,6 %. Prognózy trhu se přiklánějí k opatrnosti, když první snížení úrokových sazeb očekávají nejdříve v březnu 2025. Na horizontu měnové politiky by inflace při slabé domácí poptávce a nižších cen energií a pohonných hmot měla být velmi blízko 2 % inflačního cíle až v roce 2026. Ceny energií budou tlačit inflaci směrem dolů, což dokazují zveřejněné ceníky některých dodavatelů. Obnovený růst cen nemovitostí se projeví ve vyšší dynamice imputovaného nájemného a znamená naopak proinflační tlaky. Prostor pro uvolňování měnové politiky tady je, ale bude probíhat pomaleji než v roce 2024.
- Podle agentury Bloomberg se drtivá většina analytiků shoduje, že na závěr roku bude 2týdenní repo sazba v pásmu 3 – 3,5 %.
- Na mezibankovním trhu není důvod k velkému konkurenčnímu boji, a tak pokles komerčních úroků bude u depozitních úroků pokračovat rychleji, a to jak u korunových, tak i cizoměnových.

- Pomalý rozjezd tuzemské ekonomiky odsune i výraznější posílení tuzemské měny. Měny rozvíjejících se trhů by měly v příštím roce obecně těžit z ústupu rizikové averze i snižování úrokových sazeb v USA. Očekáváme, že koruna prolomí hranici 25 Kč a bude se pohybovat v úrovni 24,7 – 25 Kč / EUR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Meziroční nárůst stavební produkce byl v roce 2024 2,5 %. Meziročně bylo zahájeno o 62,4 % bytů více, dokončeno bylo o 38,1 % bytů méně. Bariérou pro růst ve stavebnictví zůstává nadále nedostatek zaměstnanců. Stavební sektor v ČR očekává v roce 2025 mírný růst trhu stavebních prací o 0,8 %. Návrh státního rozpočtu na rok 2025 obsahuje rekordní investice do dopravní infrastruktury a veřejných projektů, které pomohou zajistit stabilní poptávku po stavebních pracích.
  - o Nemovitostní trh se po loňském mírném ochlazení rychle otřepal a nyní již silně expanduje, alespoň z cenového hlediska, a přispívá k tomu i odložená poptávka podpořená nadměrnými úsporami. Obnovený rychlý růst cen nemovitostí zřejmě znepokojuje centrální bankéře jakožto proinflační riziko. Výraznější pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů brzdí bankovní ústavy, aby si vyšší marží vybudovaly rezervu pro případné komplikace plynoucí z nesplácených úvěrů.
  - 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.
  - o Trh komerčních nemovitostí se stabilizoval. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmů. Nižší sazby podporují nižší yieldy, za které se tyto nemovitosti obchodují. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %).
- Úvěry a pohledávky
  - o Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplácených úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností, jež budou ovlivněny politickými rozhodnutími.

- o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor také bude podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
- o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů.

#### Rizikové faktory následujícího účetního období

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

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

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

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

Ke konci Účetního období nadržel 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 Podfondech standardní činnost dle statutu Podfondů. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

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

Jméno a příjmení	Bc. Miloš Vančura
Další identifikační údaje	datum narození: 25. 9. 1981 bytem: Novoštěboholská 475/1, Štěboholy, 102 00 Praha 10
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	po celé účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	
Miloš Vančura má více jak desetileté zkušenosti s akvizicemi, zakládáním, správou a prodejem společností. Během své kariéry investoval do řady odlišných sektorů, například do nemovitostí, strojírenství a potravinářství. Od roku 2016 je zakladatelem prosperujícího investičního fondu Czech Capital Fund SICAV, a.s.	

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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 3 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	2 672 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	584 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	1 250 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	273 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Propagace a reklamu	761 tis. Kč
Odměnu a evidenci CP	376 tis. Kč
Daňové poradenství	34 tis. Kč
Náklady na notářské služby	22 tis. Kč

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

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

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

S účinností od 20. 3. 2024 byl statut změněn tak, že došlo k úpravě ESG klauzule.

S účinností od 1. 10. 2024 byl statut změněn tak, že Administrátor povede evidenci zaknihovaných cenných papírů a došlo ke stanovení odměny AVANT IS za vedení evidence zaknihovaných cenných papírů.

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

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

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

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

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Pevná složka odměn	1 103 297 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	14
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- portfolio manažeři.

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

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Odměny vedoucích osob	545 442 Kč
Počet příjemců	4
Odměny ostatních pracovníků	557 854 Kč
Počet příjemců	10

#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Bc. Miloš Vančura

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

Dne: 9. 9. 2025

Podpis:  .....

## 5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

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

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

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2024**

**CZECH CAPITAL RE SUBFUND**

**Praha, září 2025**

#### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	CZECH CAPITAL RE SUBFUND
Sídlo:	Pařížská 1075/5, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO fondu:	052 12 634
NIČ podfondu:	751 61 940
<b>Statutární orgán:</b>	Proton investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Bc. Miloš Vančura, pověřený zmocněnec
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. ledna 2024 až 31. prosince 2024
Příjemce zprávy:	investoři podfondu

#### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	CLA Audit s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 271
Sídlo:	Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 84866
IČO:	631 45 871
Odpovědný auditor:	Ing. Rudolf Černý
Evidenční číslo auditora:	č. 1992

## **Zpráva nezávislého auditora pro investory podfondu CZECH CAPITAL RE SUBFUND**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu CZECH CAPITAL RE SUBFUND (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, podrozvahy, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za období končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu CZECH CAPITAL RE SUBFUND a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

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

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

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

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

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku**

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

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

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

V Praze dne 15. září 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rudolf Černý'.

Ing. Rudolf Černý  
evidenční číslo auditora 1992  
CLA Audit s.r.o.

evidenční číslo auditorské společnosti 271

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



# Účetní závěrka Podfondu

CZECH CAPITAL RE SUBFUND

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

## Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
PODROZVAHA.....	- 4 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	- 6 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	- 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.....	- 11 -
3.3.2. Kapitálová finanční aktiva.....	- 12 -
3.4. Finanční závazky.....	- 12 -
3.5. Peněžní prostředky.....	- 13 -
3.6. Způsoby oceňování.....	- 13 -
3.7. Vzájemná zúčtování.....	- 13 -
3.8. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 14 -
3.8.1. Úrokové náklady a výnosy.....	- 14 -
3.8.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 14 -
3.8.3. Náklady a výnosy z pokut a penále.....	- 14 -
3.9. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 14 -
3.10. Daň z příjmů.....	- 14 -
3.11. Tvorba rezerv.....	- 15 -
3.12. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 15 -
3.13. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu.....	- 15 -
4. Regulační požadavky.....	- 16 -
5. Změny účetních metod.....	- 16 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	- 17 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 17 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 17 -
7.2. Pohledávky za bankami.....	- 17 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty.....	- 18 -
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 18 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 19 -
7.5. Dlouhodobý hmotný majetek.....	- 20 -
7.6. Ostatní aktiva.....	- 20 -
7.7. Závazky za nebankovními subjekty.....	- 20 -
7.7.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty.....	- 21 -
7.8. Ostatní pasiva.....	- 21 -
7.8.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	- 21 -
7.9. Rezervy a opravné položky.....	- 22 -
7.10. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	- 22 -
7.10.1. Obdoba kapitálových fondů.....	- 23 -
7.10.2. Obdoba oceňovacích rozdílů.....	- 23 -
7.10.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období.....	- 24 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	- 25 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 25 -
8.2. Čistý úrokový výnos.....	- 25 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	- 26 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	- 26 -
8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy.....	- 26 -
8.6. Správní náklady.....	- 27 -
8.7. Splatná daň z příjmů.....	- 27 -
8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka.....	- 27 -

9. Výnosy podle geografického členění.....	- 28 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 28 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů .....	- 28 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	- 29 -
12.1. Řízení rizik.....	- 29 -
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč .....	- 30 -
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu.....	- 31 -
12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	- 31 -
12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 31 -
12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 31 -
12.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	- 32 -
12.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 32 -
12.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 33 -
12.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 33 -
12.3.8. Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 34 -
12.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	- 34 -
12.3.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .	- 34 -
12.3.11. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	- 34 -
12.3.12. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 34 -
12.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 34 -
12.3.14. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 35 -
12.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 35 -
12.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 35 -
12.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 35 -
12.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 35 -
12.3.19. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 35 -
12.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 36 -
12.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 36 -
12.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 36 -
12.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 36 -
12.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 36 -
12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika: .....	- 36 -
13. Reálná hodnota .....	- 37 -
13.1. Hierarchie reálných hodnot .....	- 38 -
13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny .....	- 40 -
13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 .....	- 41 -
13.3.1. Ocenění nemovitostí .....	- 41 -
13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií .....	- 41 -
13.3.3. Ocenění cenných papírů.....	- 41 -
13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů .....	- 42 -
13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů.....	- 42 -
13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot .....	- 43 -
14. Transakce se spřízněnými osobami.....	- 44 -
14.1. Osoby ovládané .....	- 44 -
14.2. Osoby ovládající.....	- 46 -
15. Významné události po datu účetní závěrky .....	- 47 -



## ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den minulého rozhodného období netto
	Aktiva celkem (Σ)		504 358		504 358	481 112
<b>3</b>	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		426		426	320
	v tom: a) splatné na požádání	7.2.	425		425	220
	b) ostatní pohledávky	7.2.	1		1	100
<b>4</b>	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		325 801		325 801	339 002
	b) ostatní pohledávky	7.3.	325 801		325 801	339 002
<b>7</b>	Účasti s podstatným vlivem (Σ)	7.4.	0		0	24
<b>8</b>	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.4.	175 548		175 548	139 734
<b>10</b>	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	7.5.	0		0	1 945
<b>11</b>	Ostatní aktiva	7.6.	2 583		2 583	87

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		504 358	481 112
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)		10 109	0
	b) ostatní závazky	7.7.	10 109	0
4	Ostatní pasiva	7.8.	44 012	20 000
6	Rezervy (Σ)		602	354
	b) na daně	7.9.	602	354
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		54 723	20 354
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		420 626	450 623
	d) obdoba kapitálových fondů	7.10.1.	261 842	302 040
	e) obdoba oceňovacích rozdílů	7.10.2.	483	416
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	7.10.3.	158 301	148 167
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		420 626	450 623
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		29 010	10 135
	v tom: a) přírůstek závazků		29 010	10 135
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		449 635	460 758



Sestaveno dne:	09. 09. 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Vajs Petr	Bc. Miloš Vančura pověřený zmocněnec člena představenstva Proton investiční společnost, a.s.	

## PODROZVAHA

ke dni 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
2	Poskytnuté zástavy	10.	93 557	93 557
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.	504 358	481 112
9	Přijaté přísliby a záruky	10.	0	807
10	Přijaté zástavy a zajištění	10.	37 000	129 750



<b>Sestaveno dne:</b>	09. 09. 2025	<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b>	
<b>Sestavil:</b>	 Vajs Petr	Bc. Miloš Vančura pověřený zmocněnec člena představenstva Proton investiční společnost, a.s.	

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2024

(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.	29 856	20 596
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2.	108	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	8.3.	503	506
5	Náklady na poplatky a provize	8.3.	1 030	854
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.4.	6 380	685
7	Ostatní provozní výnosy	8.5.	2 100	1
8	Ostatní provozní náklady	8.5.	1 552	3 696
9	Správní náklady (Σ)		5 972	6 423
	b) ostatní správní náklady	8.6.	5 972	6 423
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		30 175	10 815
21	Daň z příjmu	8.7.	1 167	680
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		29 010	10 135

Sestaveno dne:	09. 09. 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Vajs Petr	Bc. Miloš Vančura pověřený zmocněnec člena představenstva Proton investiční společnost, a.s.	



# VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITČNÍCH AKCIÍ

za rok končící 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01. 01. 2023	0	0	0	280 504	-618	148 167	428 053
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	1 034	0	1 034
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	10 135	10 135
Emise akcií	0	0	0	21 536	0	0	21 536
Zůstatek k 31. 12. 2023	0	0	0	302 040	416	158 302	460 758

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01. 01. 2024	0	0	0	302 040	416	158 302	460 758
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	67	0	67
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	29 010	29 009
Emise akcií	0	0	0	-40 199	0	0	-40 199
Zůstatek k 31. 12. 2024	0	0	0	261 842	483	187 311	449 635

Sestaveno dne: 09. 09. 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Bc. Miloš Vančura pověřený zmocněnec člena představenstva Proton investiční společnost, a.s.	
Sestavil:  Vajs Petr		

# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

CZECH CAPITAL RE SUBFUND (dále jen „Podfond“) je podfond investičního fondu Czech Capital Fund SICAV, a.s. (dále jen „Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Podfondu:	CZECH CAPITAL RE SUBFUND
Název Fondu:	Czech Capital Fund SICAV, a.s.
Sídlo:	Pařížská 1075/5, Staré Město, 110 00 Praha 1
Den zápisu do obchodní rejstříku:	01. 07. 2016
IČO Fondu:	052 12 634
DIČ:	CZ685291272
Právní forma:	podfond investičního fondu
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 21711
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 01. 07. 2016 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF do Podfondu 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 Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených Investory na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a nákup zajištěných i nezajištěných pohledávek, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajícího svou hodnotu s tím, že výnosy investic Podfondu budou převážně opatřovány z dividend a z úroku.

### Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) je počínaje 01. 01. 2023 Proton investiční společnost, a.s., IČO: 070 07 841 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“).

Administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 01. 07. 2016 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 01. 01. 2023 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

V průběhu roku 2024 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Podfondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Podfond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností PROTON IS. Administraci Fondu, vč. Podfondu provádí AVANT IS. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu, resp. Podfondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci.

#### Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2024:

Statutární orgán:

Člen představenstva	Proton investiční společnost, a.s.	od 15.02. 2023
---------------------	------------------------------------	----------------

Při výkonu funkce zastupuje	Bc. MILOŠ VANČURA	od 15.02. 2023
-----------------------------	-------------------	----------------

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	RICCARDO PASTORE	od 30.11.2024
-----------------------	------------------	---------------

Člen dozorčí rady	BRETT MATTHEW BELCHER	od 07.04.2022
-------------------	-----------------------	---------------

V rozhodném období došlo ke změně v obchodním rejstříku, kdy byl v dozorčí radě nahrazen Jan Prošvic panem Riccardem Pastorem.

## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Podfondu administrátor 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. 2024, za účetní období od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024 (dále též „účetní období“).

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

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

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako 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 nevypořádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

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

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

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

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

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

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

### 3.3.2. 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 nespĺňují zařazení do podstatného a rozhodujícího vlivu jsou vykazány v položce „Akce, podílové listy a ostatní podíly“.

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

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

## 3.4. Finanční závazky

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

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

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

### 3.5. Peněžní prostředky

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

### 3.6. Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

### 3.7. Vzájemná zúčtování

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

### 3.8. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

#### 3.8.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

#### 3.8.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

#### 3.8.3. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

### 3.9. Zachycení operací v cizích měnách

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

### 3.10. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Podfondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku 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“.

### 3.11. Tvorba rezerv

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

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

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

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

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

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

### 3.13. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu

Fond vydává následující druhy kusových akcií: prioritní investiční akcie, prémiové investiční akcie a výkonnostní akcie.

#### Investiční akcie

Fond k Podfondu vydává 4 druhy investičních akcií – Prémiové investiční akcie (PRIA), Prioritní investiční akcie CZK (PIA CZK), Prioritní investiční akcie EUR (PIA EUR) a Výkonnostní investiční akcie (VIA). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PRIA byl přidělen ISIN: CZ0008043437, Investičním akciím PIA CZK byl přidělen ISIN: CZ0008044088, investičním akciím PIA EUR byl přidělen ISIN: CZ0008044096 a investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008045473.

S investičními akciemi Podfondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Podfondu za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- právo na podíl na zisku Podfondu (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- právo účastnit se valné hromady Fondu, pokud se jedná o záležitosti týkající se Podfondu;
- právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a Podfondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného Investora za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;
- právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Podfondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

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

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

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

## 4. Regulatorní požadavky

Fond, resp. Podfond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond, resp. pro Podfond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 02. 01. 2023.

## 5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

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

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

## 7. Významné položky v rozvaze

### 7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<b>Aktiva</b>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	426	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	325 801	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	175 548	0
Ostatní aktiva	0	0	0	2 583	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>504 358</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	10 108	0
Ostatní pasiva	0	0	0	44 012	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	449 635	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>503 755</b>	<b>0</b>

### 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zůstatky na běžných účtech	426	320
<b>Celkem</b>	<b>426</b>	<b>320</b>

Zůstatek na běžném účtu se skládá ze zůstatku z účtu vedeného v CZK ve výši 406 tis. Kč (2023: 202 tis. Kč) a z účtu vedeného v EUR ve výši 20 tis. Kč (2023: 18 tis. Kč) a spořicího účtu ve výši 1 tis. CZK (2023: 100 tis. Kč).

### 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	325 801	339 002
Splatné od 1 roku do 5 let	325 801	339 002
<b>Celkem</b>	<b>325 801</b>	<b>339 002</b>

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. Oceňovací rozdíly jsou ve výši 29 523 tis. Kč.

### 7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
16. 12. 2016	MV Prague Investment s.r.o.	100 %	5 000	7 795	12 795
07. 05. 2017	TRUE REALITY s.r.o.	100 %	334	-334	0
29. 12. 2017	SBORAK INVEST s.r.o.	100 %	12 000	561	12 561
29. 12. 2017	CANTABELA SERVIS s.r.o.	100 %	8 000	12 269	20 269
26. 05. 2017	Branická 146 s.r.o.	100 %	14 367	-2 433	11 934
11. 09. 2020	VELOS AUTOMOTIVE s.r.o.	100 %	20 000	17 542	37 542
23. 12. 2020	Heřmanova 22 s.r.o.	100 %	16 800	4 873	21 673
13. 10. 2021	Výrobní areál Rojek s.r.o.	100 %	0	29 039	29 039
09. 09. 2021	Výrobní areál BIO Nový Knín s.r.o.	100 %	100	-100	0
27.12.2023	KHYPO INVEST s.r.o.	100 %	17 283	12 452	29 735

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
16. 12. 2016	MV Prague Investment s.r.o.	100 %	5 000	6 412	11 412
07. 05. 2017	TRUE REALITY s.r.o.	100 %	334	-334	0
29. 12. 2017	SBORAK INVEST s.r.o.	100 %	12 000	-334	11 666
29. 12. 2017	CANTABELA SERVIS s.r.o.	100 %	8 000	11 952	19 952
26. 05. 2017	Branická 146 s.r.o.	100 %	14 367	18 339	32 706
11. 09. 2020	VELOS AUTOMOTIVE s.r.o.	100 %	20 000	-1 117	18 883
23. 12. 2020	Heřmanova 22 s.r.o.	100 %	16 800	2 986	19 786
13. 10. 2021	Výrobní areál Rojek s.r.o.	100 %	0	1 610	1 610
09. 09. 2021	Výrobní areál BIO Nový Knín s.r.o.	100 %	100	-100	0
27.12.2023	KHYPO INVEST s.r.o.	100 %	17 283	6 436	23 719

## Přehled podstatného vlivu:

K 31. 12. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
08.08.2018	Farma Volavec s.r.o.	25 %	250	-250	0

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
08.08.2018	Farma Volavec s.r.o.	25 %	250	-226	24

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

**7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem**

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
<b>Reálná hodnota k 1. 1. 2023</b>	<b>238 612</b>	<b>0</b>
Pořízení	17 283	0
Zisk/ztráta z přecenění	1 122	0
Vyřazení v důsledku prodeje	-117 259	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>139 758</b>	<b>0</b>
Pořízení	0	0
Zisk/ztráta z přecenění	35 790	0
Vyřazení v důsledku prodeje	0	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2024</b>	<b>175 548</b>	<b>0</b>

## 7.5. Dlouhodobý hmotný majetek

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

(v tis. Kč)	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Technické zhodnocení	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
<b>Pořizovací cena dlouhodobého majetku</b>							
Zůstatek k 1. 1. 2024	0	0	1 945	0	0	0	1 945
Přirůstky	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	-1 945	0	0	0	-1 548
Přecenění	0	0	0	0	0	0	-397
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Oprávky a opravné položky</b>							
Zůstatek k 1. 1. 2024	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zůstatková hodnota dlouhodobého majetku</b>							
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2024	0	0	1 945	0	0	0	1 945
<b>Zůstatková hodnota k 31. 12. 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Veškerý dlouhodobý hmotný majetek se v období 2024 prodal.

## 7.6. Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Ostatní	2 583	87
<b>Celkem</b>	<b>2 583</b>	<b>87</b>

Ostatní aktiva představovala v roce 2024 pohledávku plynoucí z prodeje pozemku JIVANY ve výši 2 100 tis. Kč (pohledávka byla proučtována v lednu 2025, kdy přišla platba) a pohledávku z titulu dohady na nevydané investiční akcie ve výši 583 tis. Kč.

## 7.7. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	10 109	0
- Splatné do 3 měsíců	10 109	0
<b>Celkem</b>	<b>10 109</b>	<b>0</b>

Podfond eviduje ve sledovaném období závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 10 108 tis. Kč.

### 7.7.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	2024	2023
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	0	0
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	10 109	0
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	10 109	0
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>10 109</b>	<b>0</b>

### 7.8. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky vůči dodavatelům	3 255	1 366
Závazky vůči akcionářům	40 400	18 264
Odložený daňový závazek	0	22
Dohadné položky pasivní	357	329
<b>Celkem</b>	<b>44 012</b>	<b>20 000</b>

Závazky vůči akcionářům představovali v roce 2024 upsané investiční akcie, které nebyly k 31. 12. 2024 vyemitovány v celkové výši 40 400 tis. Kč.

Dohadné položky pasivní byly v roce 2024 tvořeny dohady na audit ve výši 121 tis. Kč, poplatkem za obhospodařování a administraci ve výši 198 tis. Kč, poplatkem za úpisy/odkupy IA ve výši 38 tis. Kč.

#### 7.8.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2024	2023
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	20 000	17 331
Reálná hodnota k 1. 1.	20 000	17 331
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	98 566	87 572
Odúčtování finančních závazků z toho:	74 554	84 903
- Splatná hodnota závazku	74 554	84 903
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	44 012	20 000
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>44 012</b>	<b>20 000</b>

## 7.9. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Rezerva na daně	602	354
<b>Celkem</b>	<b>602</b>	<b>354</b>

Podfond po započtení zaplacených záloh na DPPO vytvořil v roce 2024 rezervu na splatnou daň ve výši 602 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 2023	0	351	0	0	0
Snížení	0	-351	0	0	0
Zvýšení	0	354	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>0</b>	<b>354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Snížení	0	1 287	0	0	0
Zvýšení	0	1 535	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>0</b>	<b>602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7.10. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

### 7.10.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Podfondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 261 842 tis. Kč.

Ks	2024	2023
Počet investičních akcií VIA na začátku období	6 866 285	6 912 071
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	44 624	89 223
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-1 402 363	-135 009
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>5 508 546</b>	<b>6 866 285</b>
Počet investičních akcií PIA (CZK) na začátku období	83 910 625	83 910 625
Počet vydaných investičních akcií PIA (CZK) v období	12 440 068	0
Počet odkoupených investičních akcií PIA (CZK) v období	-14 866 451	0
<b>Počet investičních akcií PIA (CZK) na konci období</b>	<b>81 484 242</b>	<b>83 910 625</b>
Počet investičních akcií PIA (EUR) na začátku období	252 347	245 323
Počet vydaných investičních akcií PIA (EUR) v období	0	7 024
Počet odkoupených investičních akcií PIA (EUR) v období	0	0
<b>Počet investičních akcií PIA (EUR) na konci období</b>	<b>252 347</b>	<b>252 347</b>
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	91 952 465	80 553 785
Počet vydaných investičních akcií PRIA v období	3 304 348	17 077 283
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	-6 228 127	-5 678 603
<b>Počet investičních akcií PRIA na konci období</b>	<b>89 028 686</b>	<b>91 952 465</b>

### 7.10.2. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2024	416	0	0	0	416
Snížení	-416	0	0	0	-416
Zvýšení	483	0	0	0	483
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>483</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>483</b>

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena z portfolia nemovitostí a majetkových účastí. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2024, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku / interního ocenění administrátora. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázán jako oceňovací rozdíl.

**7.10.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období**

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2024	2023
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	148 167	102 780
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	10 134	45 386
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>158 301</b>	<b>148 167</b>

Podfond v běžném účetním období 2024 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 29 010 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za účetní období Podfondu převést na účet nerozděleného zisku předchozích let v plné výši.

## 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	29 856	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	503	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	0	2 100	0
Ostatní provozní náklady	0	0	0	-1 552	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	6 380	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 287</b>	<b>0</b>
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-108	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-1 030	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 138</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 149</b>	<b>0</b>

### 8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z úroků	29 856	20 596
z úvěrů a zápůjček	29 856	20 596
Náklady na úroky	- 108	0
z úvěrů a zápůjček	-108	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>29 748</b>	<b>20 596</b>

Všechny úrokové výnosy plynou z České republiky.

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

tis. Kč	2024	2023
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>503</b>	<b>506</b>
ostatní	503	506
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>-1 030</b>	<b>-854</b>
za zprostředkovatelkou činnost	-1 019	-834
ostatní	-11	-20
<b>Celkem</b>	<b>-527</b>	<b>-348</b>

Ostatní výnosy představují výnosy z výstupních poplatků ve výši 493 tis. Kč a výnosy z poplatků ve výši 10 tis. Kč. Ostatní náklady na poplatky obsahují bankovní poplatky ve výši 11 tis. Kč (2023: 20 tis. Kč). Náklady na zprostředkovatelskou činnost jsou za poplatky pro investiční zprostředkovatele za úpis IA ve výši 1 019 tis. Kč (2023: 834 tis. Kč).

### 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2024	2023
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-29 410	-113
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	35 790	795
Kurzové rozdíly	0	3
<b>Celkem</b>	<b>6 380</b>	<b>685</b>

Podfond ve sledovaném účetním období eviduje zisk z finančních operací ve výši 6 380 tis. Kč. Pozitivně jej ovlivňují zejména oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů ve výši 35 790 tis. Kč. Opačný vliv pak mají a přecenění poskytovaných úvěrů ve výši 29 410 tis. Kč

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
<b>Finanční aktiva</b>	<b>6 380</b>	<b>0</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	-29 410	0
Účasti s podstatným vlivem	-24	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	35 766	0
<b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>6 380</b>	<b>0</b>

### 8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2024	2023
Ostatní provozní výnosy	2 100	1
Ostatní provozní náklady	-1 552	-3 696
<b>Celkem</b>	<b>548</b>	<b>-3 695</b>

Ostatní provozní výnosy představují výnos z prodeje pozemku JIVANY. Ostatní provozní náklady jsou spojené s prodejem pozemku JIVANY.

## 8.6. Správní náklady

tis. Kč	2024	2023
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	273	211
- náklady na povinný audit účetní závěrky	273	211
Náklady na daňové poradenství	34	30
Odměna za výkon funkce	3 922	3 742
Služby depozitáře	584	584
Ostatní správní náklady	1 159	1 856
<b>Celkem</b>	<b>5 972</b>	<b>6 423</b>

Ostatní správní náklady jsou ve sledovaném období tvořeny náklady na odměnu za evidenci CP ve výši 376 tis. Kč, náklady na propagaci a reklamu ve výši 761 tis. Kč a náklady na notářské služby ve výši 22 tis. Kč.

## 8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	30 176	10 815
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	56 586	138 127
Daňově neodčitelné náklady	50 206	141 136
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>23 796</b>	<b>13 824</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>23 796</b>	<b>13 824</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>1 190</b>	<b>691</b>

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 602 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 602 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 588 tis. Kč.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	691	0	0	691
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-691	0	0	-691
Tvorba daně z příjmů v účetním období	1 190	0	0	1 190
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>1 190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 190</b>

## 8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fondu na účet Podfondu k 31. 12. 2024 nevznikl odložený daňový závazek, nebo odložená daňová pohledávka.

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně za rok 2024:

tis. Kč	Stav k 1.1.2024	Zrušení odložené daně vlivem prodeje	Úprava odložené daně vlivem nového ocenění	Ostatní změny	Stav k 31.12.2024
Odložená daň k oceňovacím rozdílům – nemovitosti	22	-22	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>22</b>	<b>-22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Odložená daň byla v roce 2024 zrušena z důvodu prodeje pozemku Jivany.

## 9. Výnosy podle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

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

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté přísliby a záruky	93 557	93 557
Hodnoty předané k obhospodařování	504 358	481 112
Přijaté přísliby a záruky	0	807
Přijaté zástavy a zajištění	37 000	129 750
<b>Celkem</b>	<b>634 915</b>	<b>705 226</b>

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

Podfond k 31. 12. 2024 eviduje v podrozvaze zástavu k cenným papírům zástavce TRU REALITY s.r.o. ve výši 37 000 tis. Kč.

Poskytnuté přísliby a záruky ve výši 93 557 tis. Kč představují hodnotu nevyčerpaných úvěrových rámců z titulu úvěrových smluv.

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

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

## 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 12.1. Řízení rizik

Činnost Podfondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Podfondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Podfondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá až z devíti členů, přičemž jeden člen je volen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti a ostatní členové jsou voleni na společný návrh všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 80% čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Podfondu je při poskytování úvěrů z majetku Podfondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na 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.

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

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	19	0,0%
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	407	0,1%
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>426</b>	<b>0,1%</b>
Obchodní podíly	tržní	MV Prague Investment s.r.o.	12 795	2,5%
Obchodní podíly	tržní	TRUE REALITY s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	SBORAK INVEST s.r.o.	12 561	2,5%
Obchodní podíly	tržní	CANTABELA SERVIS s.r.o.	20 269	4,0%
Obchodní podíly	tržní	Branická 146 s.r.o.	11 934	2,4%
Obchodní podíly	tržní	VELOS AUTOMOTIVE s.r.o.	37 542	7,4%
Obchodní podíly	tržní	Heřmanova 22 s.r.o.	21 673	4,3%
Obchodní podíly	tržní	Výrobní areál Rojek s.r.o.	29 039	5,8%
Obchodní podíly	tržní	Výrobní areál BIO Nový Knín s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	KHYPO INVEST s.r.o.	29 735	5,9%
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>175 548</b>	<b>34,8%</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	Artyom Mkrtchyan	550	0,1%
Úvěry	kreditní, úrokové	Branická 146 s.r.o.	55 423	11,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	CANTABELA SERVIS s.r.o.	78 305	15,5%
Úvěry	kreditní, úrokové	Farma Volavec, s.r.o.	24 146	4,8%
Úvěry	kreditní, úrokové	Heřmanova 22 s.r.o.	14 456	2,9%
Úvěry	kreditní, úrokové	Lynch Develop s.r.o.	16 619	3,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	SBORAK INVEST s.r.o.	74 171	14,7%
Úvěry	kreditní, úrokové	Tru Reality	11 193	2,2%
Úvěry	kreditní, úrokové	Velos Automotive s.r.o.	21 557	4,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	VERAVIL TRADE s.r.o.	3 936	0,8%
Úvěry	kreditní, úrokové	Výrobní areál Rojek s.r.o.	25 445	5,0%
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>325 801</b>	<b>64,6%</b>
Ostatní	kreditní	-	2 583	0,5%
<b>Celkový součet</b>			<b>504 358</b>	<b>100,0%</b>

Podfond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Podfond vyčísluje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Podfondu.

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

### 12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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

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

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Podfondu nebo 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.

Zbývajících 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 nebankovním subjektům	0	10 108	0	0	10 108
Ostatní pasiva	0	44 012	0	0	44 012
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	449 635	0	449 635
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>54 120</b>	<b>449 635</b>	<b>0</b>	<b>503 755</b>

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

### 12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Podfondu plyne zejména:

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

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

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

Výše jistiny úvěrů poskytnutých dlužníkům by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Podfondu.

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

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

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	325 801	0	426	2 583	328 810
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>325 801</b>	<b>0</b>	<b>426</b>	<b>2 583</b>	<b>328 810</b>

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

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

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

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

#### 12.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

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

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

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	407	19	426
Pohledávky za nebankovními subjekty	325 801	0	325 801
Účasti s rozhodujícím vlivem	175 548	0	175 548
Ostatní aktiva	2 583	0	2 583
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>504 339</b>	<b>19</b>	<b>504 358</b>

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	10 108	0	10 108
Ostatní pasiva	44 012	0	44 012
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	441 359	8 276	449 635
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>495 479</b>	<b>8 276</b>	<b>503 755</b>

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

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

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
EUR/CZK	25,185	2%	- 165	-2%	+ 165
<b>Celkem k 31. prosinci</b>			<b>- 165</b>		<b>+ 165</b>

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

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.

### 12.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Podfond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé.

**12.3.8. Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)**

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

**12.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)**

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

**12.3.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

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

**12.3.11. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)**

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Podfondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Podfondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Podfondu po prodeji takové majetkové hodnoty.

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

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Podfondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. Předkupního práva.

**12.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

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

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

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

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

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Podfondu a zakladateli Podfondu. 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 ve prospěch Podfondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Podfondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. AVANT IS má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů čímž se potenciální riziko minimalizuje.

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

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

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

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

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

#### **12.3.18. 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.

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

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

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

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

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

### **12.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

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

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

Podfond není účastníkem soudních sporů.

### **12.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Podfondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Podfond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu.

### **12.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko spojené s repo obchody, spočívající především v riziku protistrany, tj. riziku, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě, nebo riziku, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, a riziku spojeným s nepříznivým vývojem podkladového majetku.

### **12.3.24. 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.

### **12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:**

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Podfondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Podfondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Podfondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfondu, nesplní;

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

- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Podfondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držetím plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Podfondu a Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

## 13. Reálná hodnota

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

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

### Finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **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.

## **13.1. Hierarchie reálných hodnot**

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

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

**Rok 2024**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	426	426
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	325 801	325 801
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	175 548	175 548
Ostatní aktiva	0	0	2 583	2 583
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>504 358</b>	<b>504 358</b>
<b>Závazky</b>				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	10 108	10 108
Ostatní pasiva	0	0	44 012	44 012
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54 120</b>	<b>54 120</b>

**Rok 2023**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	320	320
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	339 002	339 002
Účasti s podstatným vlivem	0	0	24	24
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	139 734	139 734
Dlouhodobý hmotný majetek			1 945	1 945
Ostatní aktiva	0	0	87	87
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>481 112</b>	<b>481 112</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	20 000	20 000
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

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

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům.

## 13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

### Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

**Ocenění výnosovým způsobem** – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejspřávnější 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
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	426	DCF Model	Pribor
Pohledávky za nebankovními subjekty	325 801	DCF Model	Pribo, IRS CZK, Finanční výkazy
Účasti s rozhodujícím vlivem	175 548	Substanční metoda, výnosová metoda	Finanční výkazy, tržní data, finanční plán
Ostatní aktiva	2 583	DCF Model	Pribor
<b>Závazky</b>			
Závazky vůči nebankovním subjektům	10 108	DCF Model	Pribor, IRS CZK
Ostatní pasiva	44 012	DCF Model	Pribor

Pohledávky za nebankovními subjekty, které jsou dceřinými společnostmi fondu jsou oceněny pomocí zrcadlového ocenění na fondu a ve znaleckém posudku na podíl. Pohledávky za nebankovními subjekty, které jsou z pohledu fondu třetí strany a závazky vůči nebankovním subjektům jsou oceněny výnosovou metodou prostřednictvím DCF Modelu.

Diskontní sazba je složena z tržní obvyklé úrokové sazby, kreditního rizika dlužníka a případně dalšího specifického či likvidního rizika. Jako tržní obvyklá sazba je využit PRIBOR/EURIBOR pro krátkodobou část výnosové křivky a IRS CZK/IRS EUR pro dlouhodobou část výnosové křivky. Kreditní riziko bylo vypočteno jako Z-Spread k datu uzavření úvěrové smlouvy a následně na základě finančních výkazů dlužníka korigováno pomocí Bloomberg DRSK modelu. Vážený průměr diskontní sazby činí 7,59 %.

Účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceněny metodou substanční a metodou výnosovou. V případě výnosového ocenění byla použita diskontní sazba v pohodě WACC v hodnotě 14,83 % pro první období.

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

#### 13.3.1. Ocenění nemovitostí

##### Výnosový přístup

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

##### Porovnávací způsob

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

#### 13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

##### výnosovým způsobem

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

##### substančním způsobem

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

##### nákladovým způsobem

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

##### likvidační hodnotou

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

#### 13.3.3. Ocenění cenných papírů

##### výnosovým způsobem

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

### 13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů

#### výnosovým způsobem

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

### 13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů

#### výnosovým způsobem

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

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

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12. 2024 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	320	0	0	38 257	0	0	-38 151	0	426
Pohledávky za nebankovními subjekty	339 002	-29 410	0	37 486	0	0	-21 277	0	325 801
Účasti s podstatným vlivem	24	-24	0	0	0	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	139 734	35 814	0	0	0	0	0	0	175 548
Dlouhodobý hmotný majetek	1 945	0	0	0	-1 945	0	0	0	0
Ostatní aktiva	87	0	0	22 433	0	0	-19 937	0	2 583
<b>Celkem aktiva</b>	<b>481 112</b>	<b>6 380</b>	<b>0</b>	<b>98 176</b>	<b>-1 945</b>	<b>0</b>	<b>-79 365</b>	<b>0</b>	<b>504 358</b>
<b>Závazky</b>									
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	10 108	0	0	0	0	10 108
Ostatní pasiva	20 000	0	0	98 567	0	0	-74 555	0	44 012
<b>Celkem závazky</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108 675</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-74 555</b>	<b>0</b>	<b>54 120</b>

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	8 136	3	0	292 071	0	0	299 890	0	320
Pohledávky za nebankovními subjekty	196 971	-113	0	219 576	0	0	77 432	0	339 002
Účasti s podstatným vlivem	0	24	0	0	0	0	0	0	24
Účasti s rozhodujícím vlivem	238 612	771	0	17 283	116 932	0	0	0	139 734
Dlouhodobý hmotný majetek	1 948	0	-3	0	0	0	0	0	1 945
Ostatní aktiva	68	0	0	140 996	0	0	140 977	0	87
<b>Celkem aktiva</b>	<b>445 735</b>	<b>685</b>	<b>-3</b>	<b>669 926</b>	<b>116 932</b>	<b>0</b>	<b>518 299</b>	<b>0</b>	<b>481 112</b>
<b>Závazky</b>									
Ostatní pasiva	17 331	0	0	87 572	0	0	84 903	0	20 000
<b>Celkem závazky</b>	<b>17 331</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84 903</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>

## 14. Transakce se spřízněnými osobami

### 14.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	<b>KHYPO INVEST s.r.o.</b>	Obchodní firma:	<b>VELOS AUTOMOTIVE s.r.o.</b>
Sídlo:	Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Sídlo:	Doly 272, 549 22 Nový Hrádek
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl	Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
Výše zapisovaného základní kapitálu:	50 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	1 251 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	11 543 tis. Kč

Obchodní firma:	<b>MV Prague Investment s.r.o.</b>	Obchodní firma:	<b>TRU REALITY s.r.o.</b>
Sídlo:	Praha 2 - Vinohrady, Polská 1505/40, PSČ 12000	Sídlo:	Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	7 279 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-36 073 tis. Kč

Obchodní firma:	<b>SBORAK INVEST s.r.o.</b>	Obchodní firma:	<b>Farma Volavec, s.r.o.</b>
Sídlo:	Jindřicha Plachty 595/6, Smíchov, 150 00 Praha 5	Sídlo:	Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	25 % přímý podíl ovládané osoby 50 % přes TRU REALITY s.r.o.
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1 až 3 živnostenského zákona.	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
Výše zapisovaného základního kapitálu:	200 tis. Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	1 000 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	15 308 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-19 034 tis. Kč

Obchodní firma:	<b>Branická 146 s.r.o.</b>	Obchodní firma:	<b>CANTABELA SERVIS, s.r.o.</b>
Sídlo:	Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Sídlo:	Ostrovni 124/21, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
Výše zapisovaného základního kapitálu:	1 tis. Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	200 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-8 988 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	16 783 tis. Kč

Obchodní firma:	<b>Výrobní Areál Rojek, s.r.o.</b>	Obchodní firma:	<b>Výrobní areál BIO Nový Knín s.r.o.</b>
Sídlo:	Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Sídlo:	Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona - Zprostředkování obchodu a služeb - Velkoobchod a maloobchod - Ubytovací služby - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí - Pronájem a půjčování věcí movitých - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy - Výroba, obchod a služby jinde nezařazené

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

Výše zapisovaného základní kapitálu:	0,1 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	100 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	5 238 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-11 391 tis. Kč

Obchodní firma:	<b>Heřmanova 22 s.r.o.</b>	Obchodní firma:	<b>VELOS, výrobní družstvo</b>
Sídlo:	Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Sídlo:	Doly 272, 549 22 Nový Hrádek
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	20 % nepřímý podíl ovládané osoby
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Družstvo
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 100 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	6 310 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-20 935 tis. Kč

Obchodní firma:	<b>Lynch Develop s.r.o.</b>		
Sídlo:	Polská 1505/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Způsob ovládnání:	100 % nepřímý podíl ovládané osoby		
Právní forma	Společnost s ručením omezeným		
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.		
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 tis. Kč		
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	5 549 tis. Kč		

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	339 002	37 485	50 686	325 801
naběhlé úroky	25 004	33 336	13 114	45 226
<b>Celkem aktiva</b>	<b>339 002</b>	<b>37 485</b>	<b>50 686</b>	<b>325 801</b>

## 14.2. Osoby ovládající

Jméno ovládající osoby:	Bc. Miloš Vančura
Bytem:	Novoštěrboholská 475/1, 102 00 Praha 10
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl

## 15. Významné události po datu účetní závěrky

Obhospodařovatel investičního fondu dne 11.6.2025 rozhodl z důvodu ochrany práv a právem chráněných zájmů investorů v souladu s § 134 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 163 odst. 2 ZISIF o pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných k Podfondu, a to s účinností od půlnoci téhož dne. Pozastavení je na dobu do konce roku 2026.

Rozhodnutí bylo vydáno podle čl. 14.42 statutu Podfondu, podle kterého může Obhospodařovatel rozhodnout o pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií podfondu z důvodu ochrany společného zájmu investorů a zabránění potenciálního poškození zájmu investorů, kteří v Podfondu setrvávají.

Rozhodnutí o pozastavení bylo vydáno vzhledem k tomu, že došlo k postupnému nárůstu počtu žádostí investorů o odkup investičních akcií Podfondu. S cílem zajistit adekvátní postup řešení likvidity Podfondu a zpeněžení aktiv Podfondu v souladu s požadavky statutu Podfondu a příslušných právních předpisů a zajištění ochrany zájmy všech investorů do Podfondu proto rozhodl Obhospodařovatel o pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií Podfondu způsobem uvedeným v rozhodnutí, které bylo uveřejněno na stránkách Obhospodařovatele.

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

Sestaveno dne: 9. 9. 2025



.....  
Bc. Miloš Vančura

zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti

Proton investiční společnost, a.s.

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

Identifikace majetku	Požizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK)
Úvěr – Cantabela servis	78 305	78 305
Úvěr – SBORAK INVEST s.r.o.	55 662	55 662
Úvěr – BRANICKÁ 146 s.r.o.	55 423	55 423
Úvěr – TRU REALITY	40 716	23 051
Podíl VELOS AUTOMOTIVE s.r.o.	20 000	37 542
Podíl KHYPPO s.r.o.	17 283	29 735
Podíl Výrobní Areál Rojek, s.r.o.	0	29 039
Úvěr – Výrobní areál Rojek s.r.o.	25 445	25 445
Úvěr Farma Volavec, s.r.o.	24 146	12 639
Podíl Heřmanova 22 s.r.o.	16 800	21 673
Úvěr – VELOS AUTOMOTIVE s.r.o.	21 557	21 557
podíl CANTABELA SERVIS, s.r.o.	8 000	20 269
Úvěr – SBORAK INVEST s.r.o.	18 509	18 509
Úvěr – Lynch	16 619	16 619
Úvěr – Heřmanova 22 s.r.o.	14 456	14 456
Podíl MV Prague Investment s.r.o.	5 000	12 795
Podíl SBORAK INVEST s.r.o.	12 000	12 561
Podíl BRANICKÁ146 s.r.o.	14 367	11 934