



Opravná výroční zpráva fondu

VivInvest Fund SICAV, a.s.
za období od 25.8.2023 do 31. 12. 2023

Obsah

Použité zkratky	4
Oprava Výroční zprávy	6
1. Základní údaje o Fondu	11
a) Základní kapitál Fondu.....	11
b) Údaje o cenných papírech.....	11
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	13
a) Přehled investiční činnosti	13
b) Finanční přehled.....	14
c) Přehled portfolia.....	14
d) Přehled výsledků Fondu.....	15
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	16
f) Zdroje kapitálu	16
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	17
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné.....	18
3. Textová část Výroční zprávy.....	21
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 ods. 2 písm. a) ZoÚ).....	21
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	21
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	23
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	23
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	23
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	23
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)	23
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	24
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	24
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	24
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	24
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	24

m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	25
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	25
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	25
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)	25
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)	26
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)	26
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	27
5.	Přílohy	28
6.	Příloha č. 1 – Dopis vedení k úpravě informací individuální účetní závěrky k 31. 12. 2023 a výroční zprávy za rok 2023	
7.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
8.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
9.	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	VivInvest Fund SICAV, a.s., IČO: 196 47 379, se sídlem Karla Engliše 3201/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
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 25. 8. 2023 do 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávací období v rozvaze a výkazu zisku a ztráty je nulové, jelikož Fond vznikl dne 25.8.2023.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

Oprava Výroční zprávy

Dne: 11. 6. 2024

Statutární orgán Fondu informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy ČNB k doplnění a opravě Výroční zprávy. Fond doplnil nebo upřesnil některé informace prezentované ve Výroční zprávě.

V účetních výkazech (rozvaze, ve výkazu zisku a ztráty a podrozvaze) byly provedeny následující opravy, které jsou popsány níže.

Změny a opravy byly provedeny na těchto stránkách v návaznosti na původní Výroční zprávu ze dne 30.04.2024

(všechny údaje jsou v tis. Kč)

Strana	Kapitola Výroční zpráva fondu	Popis
6	Výše fondového kapitálu	Oprava z 140 070 882 Kč na 139 033 254 Kč Oprava 139 971 662 Kč na 138 934 034 Kč
9	Dlouhodobá aktiva Krátkodobá aktiva Aktiva celkem	Oprava z 38 516 na 38 525 Oprava z 112 524 na 111 430 Oprava z 151 040 na 149 955
9	Vlastní kapitál Krátkodobé závazky Pasiva celkem	Oprava z 139 970 na 138 933 Oprava z 11 070 na 11 022 Oprava z 151 040 na 149 955
9	Celková aktiva Fondu Peněžní prostředky Poskytnuté úvěry Majetkové účasti	Oprava z 151 139 na 150 054 Oprava z 9,10% na 9,20 % Oprava z 101 381 na 100 296, oprava z 67,08 % na 66,80 % Oprava z 23,82 % na 24,00 %
10	Výnosy ze změn reálné hodnoty úvěrů Náklady na poplatky a provize Daň z příjmu HV po zdanění	Oprava z 1 179 na 94 Oprava ze 3 na 11 Oprava z 276 na 221 Oprava z 27 193 na 26 155
11	NAV Fondu	Oprava z 139 970 na 138 933
11	Čistý zisk	Oprava z 27 192 na 26 155
11	Hodnota Prioritní investiční akcie	Oprava z 1,1740 Kč na 1,1676 Kč
11	Hodnota Výkonnostní investiční akcie	Oprava z 1,4564 Kč na 1,4381 Kč
11	Vlastní kapitál	Oprava z 139 970 na 138 933
20	Ostatní daně a poplatky	Oprava z 280 na 221
Strana	Kapitola Zpráva o vztazích za Účetní období	Popis
1	VivInvest Management s.r.o.	Způsob ovládnání – text z „nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti VivInvest Management s.r.o.“ na „přímo

		prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti VivInvest Management s.r.o.“
1	GP Legerova 43 s.r.o.	Způsob ovládání – text z „nepřímou prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GP Legerova 43 s.r.o.“ na „přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GP Legerova 43 s.r.o.“
1	GARTAL Developerský projekt H s.r.o.	Způsob ovládání – text z „nepřímou prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Developerský projekt H s.r.o.“ na „přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Developerský projekt H s.r.o.“
Strana	Kapitola Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	Popis
1	Poskytnuté úvěry: GARTAL Holding a.s. Poskytnuté úvěry: GARTAL Developerský projekt H s.r.o.	Oprava z 7 445 na 5 350 Oprava z 1 515 na 2 524
Strana	Kapitola Přílohy v řádné účetní závěrce	Popis
3,4	ROZVAHA	Doplnění hodnot níže uvedených
5	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Doplnění hodnot níže uvedených
6	PODROZVAHA	Doplnění hodnot níže uvedených
7	VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	Doplnění hodnot níže uvedených
8	VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ	Doplnění hodnot níže uvedených
18	Finanční nástroje – pohledávky za nebankovními subjekty	Oprava z 101 381 na 100 296

18	Pohledávky za nebankovními subjekty – Celkem finanční aktiva	Oprava z 151 139 na 150 054
19	Pohledávky za nebankovními subjekty – Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	Oprava z 101 381 na 100 296
19	Pohledávky za nebankovními subjekty – splatné do 1 roku	Oprava z 98 865 na 97 771
19	Pohledávky za nebankovními subjekty – splatné od 1 roku do 5 let	Oprava z 2 516 na 2 525
19	Pohledávka za nebankovními subjekty – Celkem	Oprava z 101 381 na 100 296
19	Ostatní pasiva – Dohadné položky pasivní	Oprava z 147 na 155
19	Ostatní pasiva – Celkem	Oprava z 10 793 na 10 801
20	Vývoj hodnoty ostatních pasiv – Přírůstky	Oprava z 126 065 na 126 073
20	Vývoj hodnoty ostatních pasiv – Splatná hodnota závazku k 31.12.	Oprava z 10 793 na 10 801
20	Vývoj hodnoty ostatních pasiv – Reálná (účetní) hodnota závazku k 31.12.	Oprava z 10 793 na 10 801
20	Rezerva na daně	Oprava z 276 na 221
20	Rezerva na daně – Celkem	Oprava z 276 na 221
20	Rezerva na daně – pohyb rezerv a opravných položek – Zvýšení	Oprava z 276 na 221
20	Rezerva na daně – pohyb rezerv a opravných položek – Zůstatek k 31. prosinci 2023	Oprava z 276 na 221
21	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozího období – oprava textu výsledek hospodaření	Oprava z 27 193 na 26 154
22	Finanční nástroje – Zisk nebo ztráta z přecenění	Oprava z 23 137 na 22 052
22	Finanční nástroje – Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	Oprava z 28 290 na 27 205
22	Finanční nástroje – Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	Oprava z 28 290 na 27 205
22	Náklady na poplatky a provize	Oprava z 4 na 12
22	Náklady na poplatky a provize – za zprostředkovatelskou činnost	Oprava z 2 na 10
22	Náklady na poplatky a provize – Celkem	Oprava z 4 na 12
23	Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	Oprava z 1 179 na 94
23	Zisk nebo ztráta z finančních operací Celkem	Oprava z 23 137 na 22 052
23	Finanční aktiva	Oprava z 23 137 na 22 052
23	Pohledávka za nebankovními subjekty	Oprava z 1 179 na 94
23	Zisk/ztráta z finančních nástrojů	Oprava z 23 137 na 22 052

24	Splatná daň z příjmů – Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	Oprava z 27 468 na 26 376
24	Splatná daň z příjmu – Základ daně	Oprava z 5 510 na 4 418
24	Splatná daň z příjmu – Základ daně po odečtení daňové ztráty	Oprava z 5 510 na 4 418
24	Splatná daň z příjmu – Daň vypočtená při použití sazby 5%	Oprava z 276 na 221
24	Tvorba daně z příjmů v účetním období	Oprava z 276 na 221
24	Zůstatek k 31. prosinci 2023	Oprava z 276 na 221
25	Hodnoty předané k obhospodařování	Oprava z 151 139 na 150 054
27	Expozice a koncentrace rizik – Úvěry GARTAL Holding s.r.o.	Oprava z 7 445 na 5 350
27	Expozice a koncentrace rizik – Úvěry GARTAL Developerský projekt s.r.o.	Oprava z 1 514 na 2 524
27	Expozice a koncentrace rizik – Úvěry Celkem	Oprava z 101 381 na 100 296
27	Expozice a koncentrace rizik – Celkový součet	Oprava z 151 140 na 150 054
27	Expozice a koncentrace rizik – Koncentrace	Běžné účty: Oprava z 9,1 % na 9,2 % Obchodní podíly: Oprava z 23,8% na 24,0 % Gartal Českobrodská s.r.o.: Oprava z 36,0 na 36,3 % Gartal u Blažanky s.r.o.: Oprava z 11,5% na 11,6% Gartal Holding s.r.o.: Oprava z 4,9% na 3,6% Gartal Developerský projekt H s.r.o.: Oprava z 1,0% na 1,6%
27	Expozice a koncentrace rizik – Koncentrace Celkem	Oprava 67,1 % na 66,8 %
28	Analýza citlivosti	Úrokové riziko úvěřů: Oprava z $101\,381 \cdot 1\% = 1\,014$ na $100\,296 \cdot 1\% = 1\,003$
28	Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu: Ostatní pasiva	Oprava z 10 646 na 10 801
28	Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu: Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	Oprava z 139 970 na 138 933 Oprava z 150 616 na 149 734
29	Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč	Oprava z 101 381 na 100 296 Oprava z 115 139 na 114 054
30	Pohledávky za nebankovními subjekty	Oprava z 101 381 na 100 296
30	Celkem k 31. prosinci	Oprava z 151 139 na 150 054
30	Ostatní pasiva	Oprava z 10 646 na 10 801

30	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	Oprava z 139 970 na 138 933
30	Celkem k 31.prosinci	Oprava z 150 616 na 149 734
36	Pohledávky za nebankovními subjekty Celkem k 31. prosinci	Oprava z 101 381 na 100 296 Oprava z 151 139 na 150 054
36	Ostatní pasiva Celkem k 31. prosinci	Oprava z 10 793 na 10 801 Oprava z 123 571 na 123 579
37	Pohledávky za nebankovními subjekty Ostatní pasiva	Oprava z 101 381 na 100 296 Oprava z 10 793 na 10 801
39	Pohledávky za nebankovními subjekty – Zisk/Ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Oprava z 1 179 na 94 Oprava z 101 381 na 100 296
39	Celkem aktiva	Oprava z 23 137 na 22 052 Oprava z 151 139 na 150 054
39	Ostatní pasiva	Oprava z 126 065 na 126 073 Oprava z 10 793 na 10 801

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	VivInvest Fund SICAV, a.s.
Sídlo	Karla Engliše 3201/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	196 47 379
LEI	315700NY6TTL7LBIAT20
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 28339
Vznik Fondu	25.8.2023
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	139 033 254 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	99 220 Kč
(z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	138 934 034 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008051372
Počet akcií ke konci Účetního období	100.000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	100 ks v objemu 100 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie

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	CZ0008051182
Počet akcií ke konci Účetního období	47.796.533 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	47.796.533 ks v objemu 47.797 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Růstové investiční akcie

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	CZ0008051422
Počet akcií ke konci Účetního období	25.000.000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	25.000.000 ks v objemu 25.000 tis. Kč*
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových Růstových investičních akcií v celkové hodnotě 10.500.000 Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

Výkonnostní investiční akcie

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	CZ0008051174
Počet akcií ke konci Účetního období	39.981.701 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	39.981.701 ks v objemu 39.981 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období (ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 27 469 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen změnou reálné hodnoty držných majetkových účastí a výnosem z poskytnutých úvěrů.

V průběhu Účetního období došlo (i) dne 1.9.2023 k uzavření smlouvy o převodu obchodního podílu, na základě které nabyl Fond 100% obchodní podíl ve společnosti VivInvest GROUP CZ s.r.o., IČO: 07172192, se sídlem Karla Engliš 3201/6, Smíchov, 150 00 Praha 5, která dále vlastnila (a) 50 % obchodní podíl ve společnosti GARTAL Českobrodská s.r.o., IČ: 08759294, se sídlem Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9 (b) 50 % obchodní podíl ve společnosti Pavlov Development s.r.o., IČO: 08089019, se sídlem Karla Engliš 3201/6, Smíchov, 150 00 Praha 5, která dále vlastní 50 % obchodního podílu ve společnosti GARTAL U Blažanky s.r.o. IČ: 07235267, se sídlem Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9, (c) 37% obchodní podíl ve společnosti GARTAL Kubánské náměstí s.r.o. IČ: 08759375, 08759375 a (ii) dne 31.11.2023 k uzavření smlouvy o převodu obchodního podílu, na základě které nabyl Fond 50 % obchodní podíl ve společnosti Pavlov Development s.r.o., IČO: 08089019, se sídlem Karla Engliš 3201/6, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřena zejména na investice do majetkových účastí zejména v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů a zápůjček těmto dceřiným společnostem s tím, že výnosy investic budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond účast. Součástí strategie je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

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.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu.

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

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	38 525	-
Krátkodobá aktiva	111 430	99
Aktiva celkem	149 955	99

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	138 933	99
Dlouhodobé závazky	-	0
Krátkodobé závazky	11 022	0
Pasiva celkem	149 955	99

c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	-	150 054	100 %	-
Peněžní prostředky	-	13 758	9,20 %	-
Poskytnuté úvěry	-	100 296	66,80 %	-
Majetkové účasti	-	36 000	24,00 %	-

Komentář k přehledu portfolia

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

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

d) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	5 155	-
Výnosy ze změn reálné hodnoty úvěrů	94	-
Výnosy ze změn reálné hodnoty majetkových účastí	21 958	-
Náklady na poplatky a provize	11	1
Ostatní provozní a správní náklady	820	-
Daň z příjmu	221	-
HV po zdanění	26 155	-1

Komentář k přehledu výsledků

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

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	N/A	138 933 tis. Kč	N/A
Ostatní jmění	N/A	99 tis. Kč	N/A
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	N/A	98 %	N/A
Pákový efekt – standardní závazková metoda	N/A	108 %	N/A
Nové investice	N/A	112 778 tis. Kč	N/A
Ukončené investice	N/A	0 tis. Kč	N/A
Čistý zisk	N/A	26 155 tis. Kč	N/A
Hodnota Prioritní investiční akcie	N/A	1,1676 Kč	N/A
Hodnota Růstové investiční akcie	N/A	1,0250 Kč	N/A
Hodnota Výkonnostní investiční akcie	N/A	1,4381 Kč	N/A

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – není možné komentovat či analyzovat, jelikož nemáme srovnávací obdob, jelikož vznikl v srpnu 2023.

f) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	138 933	99

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	11 069	100

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

Hlavními peněžními toky jsou splátky úvěrů dceřiných společností fondu a upisované investiční akcie.

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

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





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

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

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

Charakter Fondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí v nemovitostních společnostech, a to se sídlem v České republice a jiných zemích Evropy včetně jejich financování. Dále jsou to investice do cenných papírů, nástrojů peněžního trhu, tuzemských nebo zahraničních nástrojů kolektivního investování jejichž lhůta pro odkup nepřesáhne jeden rok, finančních derivátů, nemovitostí v České republice a jiných zemích Evropy.

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu. Majetek fondu je dostatečně likvidní.

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

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

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

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

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

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

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

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

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

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

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

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může 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.

3. Textová část Výroční zprávy

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

Po rozvahovém dni došlo s účinností ode dne 31. ledna 2024 ke změně statutu, kdy byla upravena pravidla a přípustnost sjednávání repo obchodů a derivátů Fondem.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Fond nadále plánuje upisovat primárně „Prémiové investiční akcie“. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním zajištěním poskytovaných úvěrů.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

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

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

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

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

Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu.

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

Jméno a příjmení	Mgr. Pavel Šnajdr
Další identifikační údaje	datum narození: 22.5.1990 bytem: Luční 537, 250 90 Jirny
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	
Magisterská titul získal na Fakultě právnické Západočeské univerzity v Plzni. Následně působil v justici a v advokacii, kde působil v rámci renomovaných českých a mezinárodních advokátních kanceláří, kde se zaměřoval na právní poradenství v oblasti M&A, insolvenčí a restrukturalizací, a v neposlední řadě také na soudní a arbitrážní řízení.	

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

Název	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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	340 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	242 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	115 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	44 tis. Kč
Ostatní správní náklady	78 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	221 Kč

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

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

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

Ke dni 15.12.2023 byl statut změněn tak, že byla zvýšena úplata za výkon Depozitáře.

- 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.

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 zaměstnancům, 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.

Pevná složka odměn	259 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	33 tis. Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	226 Kč
Počet příjemců	78,8

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 11. 6. 2024

Podpis:



5. Přílohy

- Příloha č. 1 – Dopis vedení k úpravě informací individuální účetní závěrky k 31. 12. 2023 a výroční zprávy za rok 2023
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

6. Příloha č. 1 – Dopis vedení k úpravě informací individuální účetní závěrky k 31. 12. 2023 a výroční zprávy za rok 2023



Dopis vedení k úpravě informací individuální účetní závěrky k 31. 12. 2023 a výroční zprávy za rok 2023

Vážení,

tímto dopisem prohlašujeme, že úprava informací individuální účetní závěrky k 31. 12. 2023, která je součástí Výroční zprávy společnosti VivInvest fund SICAV, a.s. za rok 2023, vztahující se k:

- Položce aktiv Pohledávky za nebankovními subjekty – b) ostatní pohledávky – došlo k úpravě hodnoty poskytnutých úvěrů v aktivech, a to následujícím způsobem: v původní verzi rozvahy byla hodnota poskytnutých úvěrů v rámci Pohledávek za nebankovními subjekty – b) ostatní pohledávky vykázána ve výši 101 381 tis. Kč. V upravené účetní závěrce je hodnota této rozvahové položky 100 296 tis. Kč (rozdíl představuje částku -1 085 tis. Kč). Tento rozdíl vznikl úpravou ocenění poskytnutých úvěrů. Tato úprava měla vliv na hodnotu výnosů (položka výnosy ze změn reálné hodnoty úvěrů: původní hodnota 1 179 tis. Kč, upravená hodnota 94 tis. Kč, došlo ke snížení výnosů ve výši 1 085 tis. Kč).
- Došlo ke změně položky výkazu zisku a ztráty – Náklady na poplatky a provize: v původní verzi je uvedena hodnota 3 tis. Kč, v upravené verzi 11 tis. Kč, rozdíl tedy představuje snížení nákladů 8 tis. Kč.
- Výše uvedené změny měly vliv na hodnotu daně z příjmů právnických osob: v původní verzi výkazu zisku a ztráty je hodnota Daně z příjmu vykázána ve výši 276 tis. Kč, v upravené verzi činí hodnota této položky 221 tis. Kč.
- Výše uvedené změny měly vliv na hodnotu zisku po zdanění: v původní verzi výkazu zisku a ztráty je vykázán zisk po zdanění z investiční činnosti ve výši 27 193 tis. Kč, v upravené verzi je uvedeno 26 155 tis. Kč (snížení o 1 038 tis. Kč).
- Výše uvedené změny měly vliv na hodnotu NAV fondu: v původní verzi je uvedena hodnota NAV fondu 139 970 tis. Kč, v upravené verzi 138 933 (snížení o 1 037 tis. Kč).

Výše uvedené úpravy byly odpovídajícím způsobem také změněny a okomentovány v příloze k účetní závěrce a také ve výroční zprávě.

Tyto úpravy nemají materiální dopad do prezentovaných finančních výsledků (resp. výkonnosti fondu), nemají vliv na znění auditorské zprávy a neplánujeme proto nový audit opravené účetní závěrky a výroční zprávy.

V Praze dne 11. 6. 2024

Auditorská společnost:
PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451



Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239



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



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





Účetní závěrka Fondu

VivInvest fund SICAV, a.s.

za období od 25. 8. 2023 do 31. 12. 2023

Obsah

ROZVAHA	- 3 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 5 -
PODROZVAHA	- 6 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	- 7 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ	- 8 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	- 9 -
1. Obecné informace	- 9 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	- 10 -
3. Důležité účetní metody	- 11 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu	- 11 -
3.2. Finanční aktiva	- 11 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva	- 12 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva	- 12 -
3.3. Finanční závazky	- 13 -
3.4. Peněžní prostředky	- 13 -
3.5. Způsoby oceňování	- 13 -
3.6. Vzájemná zúčtování	- 13 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů	- 14 -
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy	- 14 -
3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí	- 14 -
3.7.3. Náklady a výnosy z pokut a penále	- 14 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách	- 14 -
3.9. Daň z příjmů	- 14 -
3.10. Tvorba rezerv	- 15 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 15 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem	- 15 -
4. Regulační požadavky	- 17 -
5. Změny účetních metod	- 17 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	- 17 -
7. Významné položky v rozvaze	- 18 -
7.1. Finanční nástroje	- 18 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 18 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty	- 19 -
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem	- 19 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem	- 19 -
7.5. Ostatní pasiva	- 19 -
7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv	- 20 -
7.6. Rezervy a opravné položky	- 20 -
7.7. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	- 20 -
7.7.1. Obdoba kapitálových fondů	- 21 -
7.8. Základní kapitál	- 21 -
7.9. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	- 21 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 22 -
8.1. Finanční nástroje	- 22 -
8.2. Čistý úrokový výnos	- 22 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 22 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 23 -
8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy	- 23 -
8.6. Správní náklady	- 23 -
8.7. Splatná daň z příjmů	- 24 -
8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka	- 24 -
9. Výnosy podle geografického členění	- 24 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 25 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	- 25 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 26 -
12.1. Řízení rizik	- 26 -

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

12.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	- 27 -
12.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu	- 27 -
12.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 27 -
12.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 28 -
12.3.3.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 29 -
12.3.4.	Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 29 -
12.3.5.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 30 -
12.3.6.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 30 -
12.3.7.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 30 -
12.3.8.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 30 -
12.3.9.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 30 -
12.3.10.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 31 -
12.3.11.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 31 -
12.3.12.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 31 -
12.3.13.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 31 -
12.3.14.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 31 -
12.3.15.	Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 32 -
12.3.16.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 32 -
12.3.17.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 32 -
12.3.18.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 32 -
12.3.19.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 32 -
12.3.20.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 33 -
12.3.21.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.22.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 33 -
12.3.23.	Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 33 -
12.3.24.	Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.25.	Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 33 -
12.3.26.	Ostatní identifikovaná rizika:	- 34 -
13.	Reálná hodnota	- 35 -
13.1.	Hierarchie reálných hodnot	- 36 -
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny	- 37 -
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	- 38 -
13.3.1.	Ocenění nemovitostí	- 38 -
13.3.2.	Ocenění obchodních podílů a akcií	- 38 -
13.3.3.	Ocenění cenných papírů.....	- 38 -
13.3.4.	Ocenění poskytnutých úvěrů.....	- 38 -
13.3.5.	Ocenění přijatých úvěrů.....	- 39 -
13.3.6.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	- 39 -
14.	Transakce se spřízněnými osobami.....	- 40 -
14.1.	Osoby ovládané	- 40 -
14.2.	Osoby ovládající.....	- 44 -
15.	Významné události po datu účetní závěrky	- 45 -



ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Aktiva celkem (Σ)	sum	149 955		149 955	99	150 054	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	A_03	13 659		13 659	99	13 758	
	v tom: a) splatné na požádání	A_03a	13 659		13 659	99	13 758	
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	A_04	100 296		100 296		100 296	
	b) ostatní pohledávky	A_04b	100 296		100 296		100 296	
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	A_08	36 000		36 000		36 000	

PASIVA		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Pasiva celkem (Σ)	sum	149 955	99	150 054	
4	Ostatní pasiva	P_04	10 801		10 801	
6	Rezervy (Σ)	P_06	221		221	
	b) na daně	P_06b	221		221	
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	sum	11 022		11 022	
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	P_08	112 778		112 778	
	d) obdoba kapitálových fondů	P_08d	112 778		112 778	
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	sum	112 778		112 778	
9	Základní kapitál (Σ)	P_09		100	100	
	z toho: a) splacený základní kapitál	P_09a		100	100	
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	sum	26 155	-1	26 154	
	v tom: a) přírůstek závazků		26 155		26 155	
	b) přírůstek kapitálu			-1	-1	
17	Vlastní kapitál	sum		99	99	
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	sum	138 933		138 933	



Sestaveno dne:	11.06.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Markéta Francová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce člena představenstva  AVANT investiční společnost a.s.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	VZZ_01	5 155		5 155
5	Náklady na poplatky a provize	VZZ_05	11	1	12
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	VZZ_06	22 052		22 052
8	Ostatní provozní náklady	VZZ_08	1		1
9	Správní náklady (Σ)	VZZ_09	819		819
	b) ostatní správní náklady	VZZ_09b	819		819
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	sum	26 376	-1	26 375
21	Daň z příjmu	VZZ_20	221		221
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	sum	26 155	-1	26 154



Sestaveno dne:	11.06.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Markéta Francová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce člena představenstva
		
		AVANT investiční společnost a.s.

PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	U_08	150 054	0

Sestaveno dne: 11.06.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce člena představenstva
Sestavil:  Markéta Francová	AVANT investiční společnost a.s. 

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU



Za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

Aktuální období:

v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 25.08.2023	100	0	0	0	0	0	0	100
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-1	-1
Zůstatek k 31.12.2023	100	0	0	0	0	0	-1	99

Sestaveno dne:	11.06.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Markéta Francová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost a.s.
		

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ



Za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

Aktuální období:

v tis. Kč

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2023	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období						27 192	27 192
Emise akcií				112 778			112 778
Zůstatek k 31.12.2023	0	0	0	112 778	0	27 192	139 970

Sestaveno dne:	11.06.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Markéta Francová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce člena představenstva
		AVANT investiční společnost a.s. 

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

Název Fondu:	VivInvest fund SICAV, a.s.
Sídlo:	Karla Engliše 3201/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den zápisu do obchodní rejstříku:	25. 08. 2023
IČO:	196 47 379
DIČ:	CZ19647379
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 28339
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 20. 07. 2023 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF a 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 Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Fond bude investovat zejména do Účástí, zejména v obchodních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účástí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond Účást. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 25. 08. 2023 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 25.08.2023 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti

ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2023:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 25. 8. 2023
Při výkonu funkce zastupuje	JUDr. PETR KRÁTKÝ	od 25. 8. 2023

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	ALEXANDER PAVLOV	od 25. 8. 2023
-------------------	------------------	----------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

100 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě	vymazáno 27.10.2023
100 000 ks kusová akcie na jméno v zaknihované podobě	zapsáno 27.10.2023

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

Fond v souladu s požadavkem § 164 odst. 1 ZISIF účetně i majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Na straně aktiv i pasiv jsou tedy vymezeny dvě skupiny: ty z investiční činnosti a ty z neinvestiční činnosti.

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

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

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

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2023, za účetní období od 25. 08. 2023 do 31. 12. 2023 (dále též „účetní období“). Jedná se o první účetní období Fondu. Srovnatelné období není v účetní závěrce zveřejněno, jelikož tato účetní závěrka je první účetní závěrkou, kterou Fond sestavuje.

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního fondu ověřuje auditorem.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako 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 Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Fondu jako účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu vypořádání obchodu – datum, kdy je aktivum dodáno účetní jednotce.

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

3.2. Finanční aktiva

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,

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.

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

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

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

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

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

3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

Fond 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“).

Fond 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 vykázáno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

3.3. Finanční závazky

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

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

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

3.4. Peněžní prostředky

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

3.5. Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

3.6. Vzájemná zúčtování

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

3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.7.1. 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“.

3.7.2. 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.

3.7.3. 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.

3.8. 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“.

3.9. Daň z příjmů

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

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

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

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

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Zakladatelským akciím byl přidělen ISIN: CZ0008051372.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

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

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

- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií;
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, pokud zákon nestanoví jinak, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávry;
- pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře podle §365 ZOK, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek §283 odst. 2 ZISIF;
- předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek §160 ZISIF;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává 3 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (PIA), Výkonnostní investiční akcie (VIA) a Růstové investiční akcie (RIA). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008051182, investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008051174 a investičním akciím RIA byl přidělen ISIN: CZ0008051422

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

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

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

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

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

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 31. 08. 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 Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií nebo vlastní kapitál, protože se jedná o první Účetní období Fondu.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	13 758	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	100 296	0
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	36 000	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	150 054	0
Pasiva					
Ostatní pasiva	0	0	0	10 646	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	139 970	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	150 616	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2023
Zůstatky na běžných účtech	13 758
- Investiční část	13 659
- Neinvestiční část	99
Celkem	13 758

Fond k 31.12.2023 evidoval zůstatky na bankovních účtech ve výši 13 758 tis. Kč, z toho na investiční část Fondu 13 659 tis. Kč a neinvestiční části 99 tis. Kč. Bankovní účty jsou vedeny u Raiffeisenbank a.s. v CZK

Pohledávka za bankami ve výši 99 tis. Kč představuje účet s uhrazeným základním kapitálem 100 tis. Kč ponížený o bankovní poplatky. Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu. Pohledávka za bankami ve výši 13 758 tis. Kč představuje provozní bankovní účet, který se vztahuje k investiční části Fondu.

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2023
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	100 296
Splatné do 1 roku	97 771
Splatné od 1 roku do 5 let	2 525
Celkem	100 296

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry společností včetně naběhlých úroků. Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí 84 133 tis. Kč jistiny a 16 069 tis. Kč naběhlé úroky. Částka 94 tis. Kč představuje změnu reálné hodnoty k 31.12.2023. Úvěry jsou poskytnuty v CZK

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
1.9.2023	Vivinvest Group CZ s.r.o.	100 %	12 684	23 316	36 000
15.12.2023	Pavlov Development s.r.o.	50 %	1 358	-1 358	0

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

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

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
Reálná hodnota k 25. 08. 2023	0	0
Pořízení	14 042	0
Zisk/ztráta z přecenění	21 958	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	36 000	0

7.5. Ostatní pasiva

tis. Kč	2023
Závazky vůči dodavatelům	146
Dohadné položky pasivní	155
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	10 500
Celkem	10 801

Fond ve sledovaném období eviduje v dohadných položkách dohady na audit 79 tis. Kč, dohad na obhospodařování 66 tis Kč. a dohad na úpisy ve výši 10 tis. Kč. Dál eviduje závazky z upsání investičních akcií ve výši 10 500 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2023
Závazky k počátku sledovaného období	
Splatná hodnota závazku k 25. 8.	0
Reálná hodnota k 25. 8.	0
Transakce za sledované období	
Přírůstky	126 073
Odúčtování finančních závazků z toho:	- 115 272
- Splatná hodnota závazku	- 115 272
Závazky ke konci sledovaného období	
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	10 801
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	10 801

7.6. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2023
Rezerva na daně	221
Celkem	221

Ve sledovaném období Fond vytvořil rezervu na daň z příjmu právnických osob v celkové výši 221 tis. Kč.

Jedná se o položku vztahující se k investiční části jmění Fondu

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 25. srpnu 2023	0	0	0	0	0
Zvýšení	0	221	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	0	221	0	0	0

7.7. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

7.7.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 112 778 tis. Kč.

Ks	2023
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	39 981 701
Počet investičních akcií VIA na konci období	39 981 701
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	47 796 533
Počet investičních akcií PIA na konci období	47 796 533
Počet vydaných investičních akcií RIA v období	25 000 000
Počet investičních akcií RIA na konci období	25 000 000

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

7.8. Základní kapitál

K 31. 12. 2023 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v podobě zaknihovaných cenných papírů s jmenovitou hodnotou 1 Kč.

Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu.

7.9. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Fond v běžném účetním období 2023 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 26 154 tis Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet nerozdělených zisků Fondu z minulých účetních období v plné výši.

Jedná se o položku vztahující se k investiční části Fondu 26 155 tis. Kč a o zápornou částku 1 tis. Kč vztahující se k neinvestiční části Fondu.

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

Fond 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	5 155	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-2	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	22 052	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	27 205	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	27 205	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2023
Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček	5 155
Čistý úrokový výnos	5 155

Fond ve sledovaném období eviduje úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů od ve výši 5 155 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2023
Náklady na poplatky a provize za zprostředkovatelskou činnost	12
Ostatní	10
Celkem	2

Fond eviduje ve sledovaném období náklady na poplatky za zprostředkování úpisů akcií ve výši 10 tis. Kč a ostatní náklady ve formě bankovních poplatků ve výši 2 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu 2 tis. Kč, a o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu 2 tis. Kč.

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2023
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	94
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	21 958
Celkem	22 052

Fond eviduje ve sledovaném účetním období zisk z přecenění poskytnutých úvěrů na reálnou hodnotu ve výši 94 tis. Kč a dále zisk ze změny reálné hodnoty majetkových účastí ve výši 21 958 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	22 052	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	94	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	21 958	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	22 052	0

8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2023
Ostatní provozní náklady	1
Celkem	1

Ostatní provozní náklady představují ve sledovaném období náklady na kurýrní služby ve výši 1 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.6. Správní náklady

tis. Kč	2023
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	115
- náklady na povinný audit účetní závěrky	115
Právní a notářské služby	44
Odměna za výkon funkce	40
Služby depozitáře	242
Administrativní služby	300
Ostatní správní náklady	78
Celkem	819

Ostatní správní náklady představují náklady na poplatky za přidělení ISIN 10 tis. Kč, poplatek za přidělení LEI 2 tis. Kč a náklady na zpracování ocenění majetku ve výši 66 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26 376
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0
Výnosy nepodléhající zdanění	23 316
Daňově neodčitatelné náklady	1 358
Použité slevy na dani a zápočty	0
Základ daně	4 418
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	4 418
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	221

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 221 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 221 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni 0 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 25. srpnu 2023	0	0	0	0
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	0	0	0	0
Tvorba daně z příjmů v účetním období	221	0	0	221
Zůstatek k 31. prosinci 2023	221	0	0	221

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond ve sledovaném období neviduje odloženou daň z majetkových účastí. U obou společností se předpokládá, že bude splněn časový test pro osvobození při jejich prodeji, tj. 1 rok.

Fond nevykazuje k 31.12.2023 odložený daňový závazek nebo odloženou daňovou pohledávku.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2023
Hodnoty předané k obhospodařování	150 054
Celkem	150 054

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

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

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

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

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

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

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Raiffeisenbank a.s.	13 758	9,2 %
Běžné účty		Celkem	13 758	9,2 %
Obchodní podíly	tržní	VivInvest Group CZ s.r.o.	36 000	24,0 %
Obchodní podíly	tržní	Pavlov Development s.r.o.	0	0,0 %
Obchodní podíly		Celkem	36 000	24,0 %
Úvěry	kreditní, úrokové	GARTAL Českobrodská s.r.o.	54 429	36,3 %
Úvěry	kreditní, úrokové	GARTAL u Blažanky s.r.o.	17 375	11,6 %
Úvěry	kreditní, úrokové	GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	9 363	6,2 %
Úvěry	kreditní, úrokové	GARTAL Českobrodská s.r.o.	8 568	5,7 %
Úvěry	kreditní, úrokové	GARTAL Holding s.r.o.	5 350	3,6 %
Úvěry	kreditní, úrokové	GARTAL Českobrodská s.r.o.	2 687	1,8 %
Úvěry	kreditní, úrokové	GARTAL Developerský projekt H s.r.o.	2 524	1,6 %
Úvěry		Celkem	100 296	66,80%
Celkový součet			150 054	100,0 %

Fond 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 Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

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

12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	36 000 * 15 %	5 400	-
úrokové riziko úvěrů	100 296 * 1 %	1 003	-

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu ceny směrem dolů

12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, 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 Fondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Ostatní pasiva	0	10 801	0	0	10 801
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	138 933	0	138 933
Celkem k 31. prosinci	0	10 801	138 933	0	149 734

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

12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Fondu.

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	100 296	0	13 758	0	114 054
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	100 296	0	13 758	0	114 054

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

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

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

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

12.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	13 758	13 758
Pohledávky za nebankovními subjekty	100 296	100 296
Účasti s rozhodujícím vlivem	36 000	36 000
Celkem k 31. prosinci	150 054	150 054

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Ostatní pasiva	10 801	10 801
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	138 933	138 933
Celkem k 31. prosinci	149 734	149 734

Expozice Fondu na měnové riziko je nulová.

12.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

12.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou.

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

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

12.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

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

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

12.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu 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 Fondu nebo Investiční akcie.

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, 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.

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

12.3.14. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

12.3.15. Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Fond je nově založenou společností bez podnikatelské historie. Fond je založen za účelem provádění činnosti kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, což obnáší shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním Investičních akcií a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále správu tohoto majetku. Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory při signifikantně redukované volatilitě a poklesech trhu. Fond bude investovat zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech, dále bude poskytovat úvěry a zápůjčky s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do majetkových účastí, z přijatých dividend a z úroků. Fond bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond majetkovou účast. Součástí strategie Fondu je i diverzifikace rizik na základě investic do investičních cenných papírů (akcií a dluhopisů) a cenných papírů vydaných investičními fondy, a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem soudních sporů.

12.3.23. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Fondu, 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 Fond 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;

12.3.24. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu 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.

12.3.25. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu 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 Fondu;

12.3.26. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že 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 Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou 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. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	13 758	13 758
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	100 296	100 296
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	36 000	36 000
Celkem k 31. prosinci	0	0	150 054	150 054
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	10 801	10 801
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	112 778	112 778
Celkem k 31. prosinci	0	0	123 579	123 579

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.

Jedná se o první účetní období, a proto nedošlo k žádným přesunům.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	13 758	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty	100 296	DCF Model	ARAD
Účasti s rozhodujícím vlivem	36 000	Substituční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Závazky			
Ostatní pasiva	10 801	DCF Model	Pribor

Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba odráží kreditní riziko stanovené pomocí DRSK modelu a tržní sazby z časových řad ARAD. Vážený průměr diskontní sazby činí 20,43 % p.a.

Účasti s rozhodujícím vlivem je oceněna pomocí substanční metody.

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 31.12.2023 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.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	0	0	0	33 998	0	0	20 240	0	13 758
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	94	0	100 202	0	0	0	0	100 296
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	21 958	0	14 042	0	0	0	0	36 000
Celkem aktiva	0	22 052	0	148 242	0	0	20 240	0	150 054
Závazky									
Ostatní pasiva	0	0	0	126 073	0	0	115 272	0	10 801
Celkem závazky	0	0	0	126 073	0	0	115 272	0	10 801

14. Transakce se spřízněnými osobami

Účetní jednotka ve sledovaném období eviduje transakce se spřízněnými osobami:

- Smlouva o úvěru č. 230901342 ze dne 1. 9. 2023 se společností GARTAL Českobrodská s.r.o.,
- Smlouva o úvěru č. 2309303411 ze dne 30. 9. 2023 se společností GARTAL Českobrodská s.r.o.,
- Smlouva o úvěru č. 2312113412 ze dne 11. 12. 2023 se společností GARTAL Českobrodská s.r.o.,
- Smlouva o úvěru č. 2312113413 ze dne 11. 12. 2023 se společností GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.,
- Smlouva o úvěru č. 2309013411 ze dne 1. 9. 2023 ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.12.2023 se společností GARTAL U Blaženky s.r.o.,

14.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	VivInvest Group CZ s.r.o.
Sídlo:	Karla Engliše 3201/6, 150 00, Praha 5 - Smíchov
Způsob ovládnání:	100 % nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to zejména tyto obory činnosti: - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Ubytovací služby; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Fotografické služby
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1.000, -Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	0,-Kč

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

Obchodní firma:	Pavlov Development s.r.o.
Sídlo:	Karla Engliše 3201/6, 150 00, Praha 5 - Smíchov
Způsob ovládnání:	100 % nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to zejména tyto obory činnosti: - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Ubytovací služby; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100.00, -Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	0,-Kč

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

Obchodní firma:	GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, 190 00, Praha 9 – Libeň
Způsob ovládání:	24 % nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	24 % nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling Fotografické služby Překladatelská a tlumočnická činnost Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti Poskytování technických služeb Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí Zprostředkování obchodu a služeb Výroba, obchod a služby jinde nezařazené Velkoobchod a maloobchod Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě Ubytovací služby Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály Činnost informačních a zpravodajských kanceláří Pronájem a půjčování věcí movitých Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků Projektování pozemkových úprav Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100.000, -Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-247 011 267,32 Kč

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

Obchodní firma:	GARTAL Českobrodská s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, 190 00, Praha 9 – Libeň
Způsob ovládnání:	50 % nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	50 % nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě Ubytovací služby Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály Činnost informačních a zpravodajských kanceláří Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí Pronájem a půjčování věcí movitých Poskytování technických služeb Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků Výroba, obchod a služby jinde nezařazené Projektování pozemkových úprav Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení Návrhářská, designéřská, aranžéřská činnost a modeling Fotografické služby Překladatelská a tlumočnická činnost Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100.000, -Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-122 149 826,54 Kč

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

Obchodní firma:	GARTAL U Blaženky s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, 190 00, Praha 9 – Libeň
Způsob ovládnání:	50 % nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	50 % nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor /§ 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona/ Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100.000,-Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	0,-Kč

Obchodní firma:	Spořilov View s.r.o.
Sídlo:	Tyršova 1832/7, 120 00, Praha 2 – Nové Město
Způsob ovládnání:	24,5 % nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	24,5 % nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor /§ 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona/
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100.000,-Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-48.381.918,43 Kč

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	0	92 587	16 204	76 383
naběhlé úroky	0	23 233	7 195	16 038
Celkem aktiva	0	115 820	23 399	92 421

14.2. Osoby ovládající

Jméno ovládající osoby:	Alexander Pavlov
Bytem:	Barvitiova 934/4, Jinonice, 158 00 Praha 5
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

15. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku Fondu s výjimkou změny statutu v podobě zakotvení pravidel pro sjednávání repo obchodů a derivátů Fondem.

Sestaveno dne: 11.6.2024



JUDr. Petr Krátký

zmocněný zástupce člena představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.

Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	VivInvest Fund SICAV, a.s.
IČO:	196 47 379
Sídlo:	Karla Engliše 3201/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Jméno: **Alexander Pavlov**
 Dat. nar.: 4.7.1986
 Bytem: Barvitivova 934/4, Jinonice, 158 00 Praha 5
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název: **VivInvest Management s.r.o.**
 IČO: 021 12 949
 Sídlo: Karla Engliše 3201/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti VivInvest Management s.r.o.

Název: **GP Legerova 43 s.r.o.**
 IČO: 069 55 444
 Sídlo: Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GP Legerova 43 s.r.o.

Název: **GARTAL Developerský projekt H s.r.o.**
 IČO: 139 73 134
 Sídlo: Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Developerský projekt H s.r.o.

Název:	VivInvest Group CZ s.r.o.
IČO:	071 72 192
Sídlo:	Karla Engliše 3201/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti VivInvest Group CZ s.r.o.
Název:	Pavlov Development s.r.o.
IČO:	080 89 019
Sídlo:	Karla Engliše 3201/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti Pavlov Development s.r.o.
Název:	GARTAL U Blažanky
IČO:	072 35 267
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL U Blažanky s.r.o.
Název:	GARTAL Českobrodská s.r.o.
IČO:	087 59 294
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Českobrodská s.r.o.
Název:	EVO Green s.r.o.
IČO:	172 30 667
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti EVO Green s.r.o.
Název:	Waypoint project a.s.
IČO:	278 73 706
Sídlo:	Starodvorská 297/16, Lysolaje, 165 00 Praha 6
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti Waypoint project a.s.

c) Způsob a prostředky ovládaní

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
GARTAL Developerský projekt H s.r.o.	Smlouva o úvěru	11.12.2023	úvěr	úrok
Alexander Pavlov	Smlouva o postoupení pohledávek	30.9.2023	pohledávka	-
GARTAL Českobrodská s.r.o.	Smlouva o úvěru	1.9.2023	úvěr	úrok
GARTAL Českobrodská s.r.o.	Smlouva o úvěru	30.9.2023	úvěr	úrok
GARTAL Českobrodská s.r.o.	Smlouva o úvěru	11.12.2023	úvěr	úrok
GARTAL U Blaženky s.r.o.	Smlouva o úvěru	1.9.2023	úvěr	úrok
GARTAL U Blaženky s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	31.12.2023	úvěr	úrok
VivInvest Group SE	Smlouva o úplatném převodu podílu	1.9.2023	kupní cena	obchodní podíl

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
GARTAL Developerský projekt H s.r.o.	Smlouva o úvěru	11.12.2023	úvěr	úrok
Alexander Pavlov	Smlouva o postoupení pohledávek	30.9.2023	pohledávka	-
GARTAL Českobrodská s.r.o.	Smlouva o úvěru	1.9.2023	úvěr	úrok
GARTAL Českobrodská s.r.o.	Smlouva o úvěru	30.9.2023	úvěr	úrok
GARTAL Českobrodská s.r.o.	Smlouva o úvěru	11.12.2023	úvěr	úrok
GARTAL U Blaženky s.r.o.	Smlouva o úvěru	1.9.2023	úvěr	úrok
GARTAL U Blaženky s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	31.12.2023	úvěr	úrok
VivInvest Group SE	Smlouva o úplatném převodu podílu	1.9.2023	kupní cena	obchodní podíl

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 29. 3. 2024

Podpis:



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	13 758	13 758
Obchodní podíly a účasti: VivInvest Group CZ s.r.o.	12 684	36 000
Poskytnuté úvěry: GARTAL Českobrodská s.r.o.	54 429	54 429
Poskytnuté úvěry: GARTAL U Blažanky s.r.o.	17 375	17 375
Poskytnuté úvěry: GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	9 363	9 363
Poskytnuté úvěry: GARTAL Českobrodská s.r.o.	8 567	8 567
Poskytnuté úvěry: GARTAL Holding a.s.	5 265	5 350
Poskytnuté úvěry: GARTAL Českobrodská s.r.o.	2 687	2 687
Poskytnuté úvěry: GARTAL Developerský projekt H s.r.o.	2 516	2 524