

Výroční finanční zpráva

2023

WARHOLD Fund SICAV a.s.

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



## Obsah

Obsah.....	2
Čestné prohlášení.....	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	5
Profil Fondu a skupiny.....	9
Zpráva o vztazích.....	17
Účetní závěrka k 31. 12. 2023.....	22
Příloha účetní závěrky k 31.2.2023.....	26
Zpráva auditora.....	65

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	WARHOLD Fund SICAV a.s., IČO: 175 07 006, se sídlem Světova 523/1, Libeň, 180 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27586
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:**

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

## Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 30. 4. 2024

---

WARHOLD Fund SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
Člen představenstva  
Ing. Michal Kusák, Ph.D.  
Pověřený zmocněnec

# Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	WARHOLD Fund SICAV a.s., IČO: 175 07 006, se sídlem Světova 523/1, Libeň, 180 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27586
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

## 1. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

V Účetním období roku 2023 se fond prošel zásadními změnami. Jednou ze zásadních změn byly dvě změny akcionářské struktury a následně i změna investiční strategie a celkové zaměření fondu. Dne 22.12. 2023 se fond účastnil přeměny v rámci, které zpětně s rozhodným dnem 1.1. 2023 fúzoval se společností WARHOLD, s.r.o. V rámci fuze společnost WARHOLD, s.r.o. zanikla a fond převzal veškerou činnost této holdingové společnosti, která se zaměřovala na rozšiřování svého portfolia investic do majetkových účastí a dále jejich financováním. V roce 2023 sice společnost WARHOLD, s.r.o. vyhledávala investiční příležitosti nicméně svoje portfolio majetkových účastí nerozšířila a ve vyhledávání už v rámci fondu bude pokračovat v následujícím roce 2024. Společnost WARHOLD, s.r.o. byla úspěšná v oblasti poskytování financování jednotlivým společnostem z jejího portfolia. WARHOLD, s.r.o. respektive fond v roce 2023 poskytli úvěry v celkové hodnotě 331 mil. Kč.

### 1.1 Hospodaření fondu a skupiny

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

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. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -11 891 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena zejména oceňovacími rozdíly pohledávek a poskytnutých půjček a náklady na obhospodařování, administraci a dalším náklady vyplývajícími z činnosti Fondu. Na výsledek hospodaření měl kladný vliv výnos z přijatých dividend.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč, neboť na neinvestičním středisku neprobíhala žádná činnost.

Hospodaření společností, v nichž má Fond majetkové účasti, tj. Společností skončilo v Účetním období předběžně následujícími hospodářskými výsledky:

Název společnosti	IČ	země	podíl	Předběžný HV 2023 (tis. Kč)
Auream Crucem, s.r.o.	140 82 772	ČR	100%	-539
P.P.Ostrov, s.r.o.	140 82 781	ČR	100%	-973
OC Rožmitál, s.r.o.	140 82 799	ČR	100%	-477
OC Pražská, s.r.o.	140 82 802	ČR	100%	-4 001
Strojirny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	ČR	100%	-588

Solo Libera, s.r.o.	140 82 900	ČR	100%	-113
Jablonná, s.r.o.	140 82 896	ČR	100%	-504
Balonka Příbram, s.r.o.	140 82 888	ČR	100%	-13 872
Grado Příbram, s.r.o.	140 82 870	ČR	100%	3 147
Hotel 1. republika, s.r.o.	140 82 853	ČR	100%	-8 127
Skalka Příbram, s.r.o.	140 82 845	ČR	100%	928
Dům Na Marjánce, s.r.o.	140 82 829	ČR	100%	877
Dům Palackého, s.r.o.	140 82 811	ČR	100%	-550
Buk Investements s.r.o.	179 76 341	ČR	100%	-514
OZE PROJEKT s.r.o.	192 97 301	ČR	50%	-492
MAGNUS Kft	14889213-2-42	Maďarsko	78,56%	20 305
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333	Německo	50%	-9 215

## 1.2 Stav majetku investiční části Fondu a skupiny

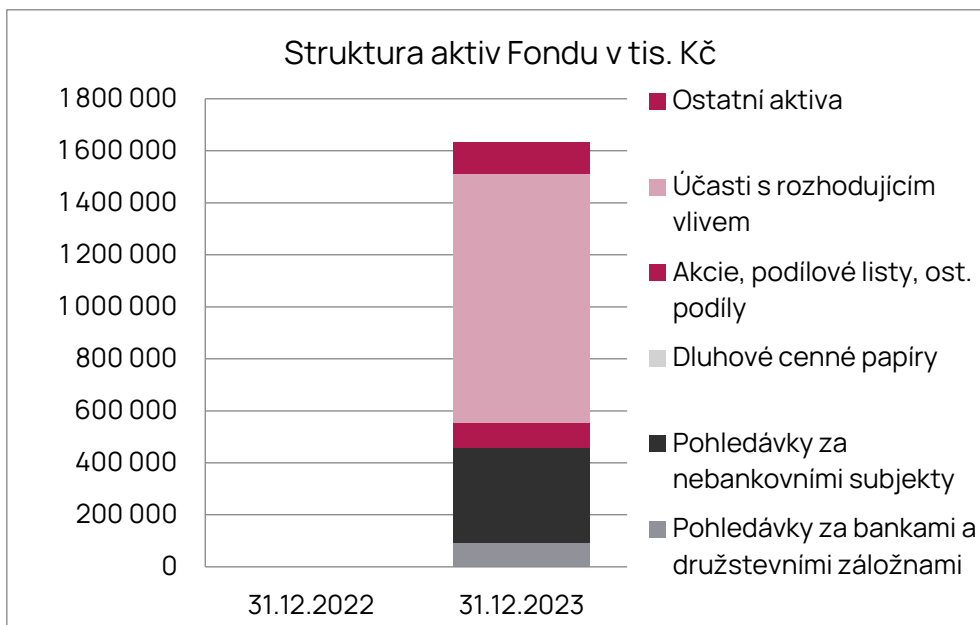
Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla z hodnoty 0 tis. Kč o 1 632 499 tis. Kč. Zvýšení aktiv bylo způsobeno realizovaným Projektem přeměny (projekt fúze sloučením), díky které Fond jako nástupnická společnost získal od zanikající společnosti WARHOLD, s.r.o., IČ 143 41 832, majetek v hodnotě 1 446 327 tis. Kč. Majetek nabytý přeměnou pak byl dále zvýšen o oceňovací rozdíly.

Portfolio Fondu je financováno z 99,54 % investovanými prostředky, tedy čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií. Toto financování majetku Fondu je vzhledem k investičnímu horizontu možno považovat za cizí zdroje dlouhodobé. Z 0,46 % je majetek Fondu kryt krátkodobými cizími zdroji (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

## AKTIVA

Fond v investiční části vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 1 632 499 tis. Kč. Ta jsou tvořena především majetkovými účastmi v obchodních společnostech ve výši 955 220 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty (půjčky) v hodnotě 363 905 tis. Kč, akciemi ve výši 97 669 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 93 284 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 122 421 tis. Kč.

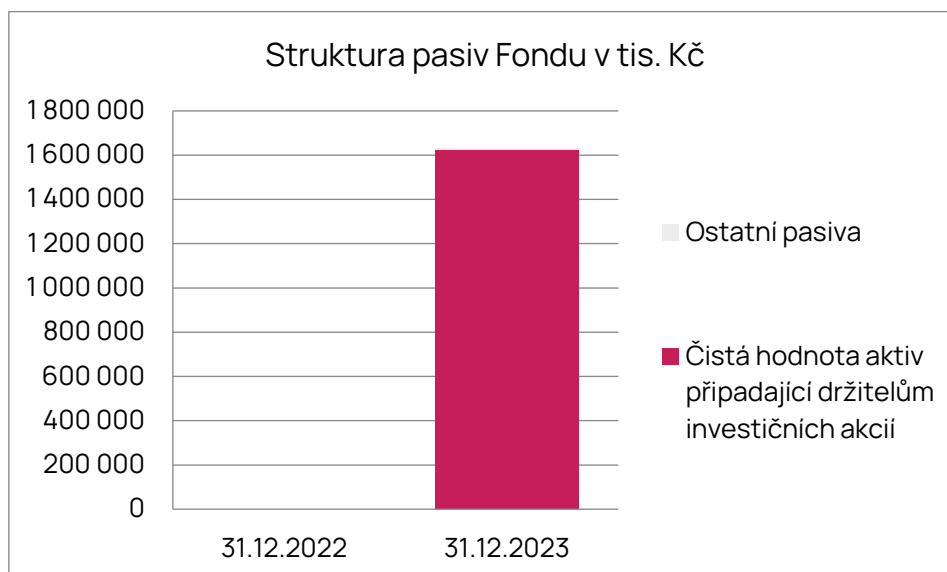
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



## PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu jsou ve výši 1 632 499 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií ve výši 1 625 061 tis. Kč (z toho hospodářský výsledek běžného období a min. let 55 566 tis. Kč, obdoba kapitálových fondů je ve výši 1 405 554 tis. Kč a obdoba oceňovacích rozdílů je ve výši 163 941 tis. Kč) a dále cizími zdroji ve formě ostatních pasiv (především dohadné účty a závazky z obchodních vztahů) v celkové výši 7 265 tis. Kč a závazky za nebankovními subjekty z půjček ve výši 173 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



### **1.3 Stav majetku neinvestiční části Fondu a skupiny**

#### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 0 tis. Kč.

#### PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 0 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem ve výši -51 tis. Kč (základní kapitál 0 tis. Kč a neuhrazená ztráta předchozích období -51 tis. Kč) a dále závazky vůči investiční části Fondu ve výši 51 tis. Kč.

## **2. Výhled na následující období**

Fond se nadále bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizicích. Cílem akvizic je diverzifikovat portfolio investic a zajistit jejich financování.



# Profil Fondu a skupiny

## 1. Základní údaje o Fondu

Název:  
Obchodní firma: **WARHOLD Fund SICAV a.s.**  
Identifikační údaje:  
IČO: 175 07 006  
DIČ: CZ17507006  
Sídlo:  
Ulice: Světova 523/1  
Obec: Praha 8  
PSČ: 180 00  
Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 10. 8. 2022 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod B 27586 vedená u Městského soudu v Praze dne 6. 9. 2022. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 10. 8. 2022.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou [www.amista.cz/warhold](http://www.amista.cz/warhold)

Fond je investičním fondem s právní osobností, jehož statutárním orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 1. 4. 2014. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

### Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 100,- Kč; splaceno 100 %

### Akcie

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu:

2 000 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie)

Čistý obchodní majetek

Neinvestiční části Fondu: -51 tis. Kč

Investiční části Fondu: 1 625 061 tis. Kč

### Orgány Fondu

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 6. 9. 2022)  
IČO 274 37 558  
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00  
Zastoupení právnické osoby **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněnec (od 6. 9. 2022)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami

a statutem Fondu, resp. Jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. Také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady: **Jindřich Vařeka** (od 14. 11. 2023)

Narozen: 19. března 1959

Vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Filip Vařeka** (od 14. 11. 2023)

Narozen: 5. prosince 1985

Vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti představenstva či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů, volených valnou hromadou.

Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období:

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

- Dne 14. 11. 2023 došlo ke změně názvu fondu z důvodu zpětné fúze k 1. 1. 2023
- Dne 14. 11. 2023 došlo ke změně způsobu jednání na: Společnost zastupuje vždy člen představenstva prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce.
- Dne 14.11.2023 došlo ke změně členů dozorčí rady

## 2. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala fond

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS. AMISTA IS vznikla dne 6. 4. 2006 a získala povolení ke své činnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. B) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných

fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. O vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

#### **Portfolio manažer**

Portfolio manažer

**Radim Vitner**

Narozen: 1976

Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Pracuje ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer

**Ing. Robert Mocek**

Narozen: 1961

Vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

**Ing. Karolína Kostecká**

Narozena: 1991

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

### **3. Údaje o depozitáři fondu**

Obchodní firma:

**Česká spořitelna, a. s.**

(od 10. 8. 2022)

Sídlo:

Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00

IČO:

452 44 782

### **4. Údaje o hlavním podpůrci**

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

### **5. Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku fondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku fondu**

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

## 6. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

## 7. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

## 8. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu

Přehled majetkových účastí s rozhodujícím vlivem:

Název společnosti	IČ	země	podíl	Hodnota majetkové účasti
<b>v tis. Kč</b>				<b>31.12.2023</b>
Auream Crucem, s.r.o.	140 82 772	ČR	100%	15 351
P.P.Ostrov, s.r.o.	140 82 781	ČR	100%	27 605
OC Rožmitál, s.r.o.	140 82 799	ČR	100%	60 708
OC Pražská, s.r.o.	140 82 802	ČR	100%	49 547
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	ČR	100%	139 344
Solo Libera, s.r.o.	140 82 900	ČR	100%	54 323
Jablonná, s.r.o.	140 82 896	ČR	100%	14 216
Balonka Příbram, s.r.o.	140 82 888	ČR	100%	73 227
Grado Příbram, s.r.o.	140 82 870	ČR	100%	70 305
Hotel 1. republika, s.r.o.	140 82 853	ČR	100%	199 869
Skalka Příbram, s.r.o.	140 82 845	ČR	100%	103 272
Dům Na Marjánce, s.r.o.	140 82 829	ČR	100%	32 199
Dům Palackého, s.r.o.	140 82 811	ČR	100%	11 439
Buk Investements s.r.o.	179 76 341	ČR	100%	23 666
OZE PROJEKT s.r.o.	192 97 301	ČR	50%	0
MAGNUS Kft	14889213-2-42	Maďarsko	78,56%	73 774
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333	Německo	50%	6 375
<b>celkem</b>				<b>955 220</b>

Přehled akcií:

Název společnosti	IČ / ISIN	počet ks	Hodnota akcií
<b>v tis. Kč</b>			<b>31.12.2023</b>
ČEZ a.s.		101 898	97 669
<b>celkem</b>			<b>97 669</b>

Přehled pohledávek:

Název společnosti	IČ / ISIN	Hodnota pohledávky
<b>v tis. Kč</b>		<b>31.12.2023</b>
MAGNUS Kft	14889213-2-42	122 343
<b>celkem</b>		<b>122 343</b>

Přehled poskytnutých půjček:

Název společnosti	IČ	Výše čerpání	Hodnota půjčky
<b>v tis. Kč</b>			<b>31.12.2023</b>
Solo Libera, s.r.o.	140 82 900	1 200	1 227
Hotel 1. republika, s.r.o.	140 82 853	4 400	4 988
Balonka Příbram, s.r.o.	140 82 888	41 400	42 851
Podílníci Fondu		179 417	209 069
Duhast Property, s.r.o.	069 59 636	24 850	25 720
Duhast Property, s.r.o.	069 59 636	0	772
BUK Investments s.r.o.	179 76 341	16 000	16 616
OZE PROJEKT s.r.o.	192 97 301	10 300	5 759
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	15 000	15 773
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	2 809	3 098
Algae Farm s.r.o.	099 47 418	24 050	25 841
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333	11 444	12 191
<b>celkem</b>		<b>330 870</b>	<b>363 905</b>

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění nepřesahuje v žádné své položce limit 1 % hodnoty majetku Fondu.

## 9. Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (sft – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (eu) 2015/2365, čl. 13

Fond neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů.

## 10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## 11. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 a 8 nařízení EU 2020/852 (SFDR):

Fond v rámci své investiční strategie nezohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti z důvodů vysoké finanční a personální zátěže spojené se zohledňováním nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí dle SFDR. Více informací lze najít na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní investice.

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

Informace o politikách začleňování rizik **týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR:**

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 30, 40 a 57 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 (dále jen „AIFMR“).

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významnému snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikoval oblast rizik spojených se zelenou transformací a rizika související s klimatickou změnou jako oblasti spojené s vysokým potenciálem pro vznik nových ESG rizik, která zatím nelze dostatečně konkrétně identifikovat.

V rámci řízení těchto potenciálních rizik Společnost nastavila interní procesy pro jejich sledování a průběžnou identifikaci nových rizik v daných oblastech. V rámci investičního procesu Fond ESG rizika zohledňuje v jednotlivých oblastech následujícím způsobem:

- ESG rizika jsou zohledňována v rámci nastavení investičního procesu a procesů identifikace relevantních rizik. Při nastavování investičního procesu Společnost zohledňuje především procesní ESG rizika v oblasti řízení a správy (riziko nedostatečného due diligence, nedostatečného systému řízení rizik, nedostatečného dohledu a nevhodně nastaveného odměňování pracovníků).
- Ve vztahu ke konkrétním investicím jsou vyhodnocovány konkrétní rizika udržitelnosti identifikovaná ve vztahu k dané transakci. Jako samostatné ESG riziko Fond zpravidla vyhodnocuje reputační a compliance riziko spojené s danou transakcí. Fond nepředpokládá, že by ESG rizika měla závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.
- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

## 12. V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí. Fondový kapitál fondu a vývoj hodnoty akcie

Zakladatelské akcie třídy ZA:

k datu	31.12.2023	31.12.2022
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč)	-50 526	-50 526
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	100	100
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks)	0	100
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	-505,2600	-505,2600



Investiční akcie třídy IAZ:

k datu	31.12.2023	31.12.2022
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč)	1 625 060 113	0
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	2 000 000	0
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	2 000 000	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks)	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	812,5300	0,0000

Graf vývoje kurzu investiční akcie třídy IAZ není uveden, jelikož se jedná o první období, kdy byla akcie emitována a neexistuje srovnání s předchozími obdobími.

## 13. Informace o podstatných změnách statutu fondu

V průběhu Účetního období došlo k podstatným změnám statutu Fondu:

Dne 14. 11. 2023 byl změněn statut z důvodu kompletní transformace a fondu (zpětná fúze k 1. 1. 2023).

## **14. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů**

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## **15. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni**

S účinností k 1. 1. 2024 došlo ke změně adresy obhospodařovatele na: Sokolovská 700/133a, Praha 186 00.

S účinností k 4. 3. 2024 došlo ke změně statutu z důvodu změny sídla fondu na: Jeseniova 1151/55, Žižkov, 130 00 Praha 3.

S účinností k 11. 4. 2024 byla rozšířena licence AMISTA IS ze dne 6. 4. 2006 ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

## **16. Komentář k přílohám**

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky. Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.



# Zpráva o vztazích

## 1. Úvod

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

## 2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

### Ovládaná osoba

Název:  
Obchodní firma: **WARHOLD Fund SICAV a.s.**  
Sídlo:  
Ulice: Světova 523/1  
Obec: Libeň, Praha 8  
PSČ: 180 00  
IČO: 175 07 006

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27586  
(dále jen „Ovládaná osoba“ nebo „Fond“)

### Ovládající osoby

Statutárnímu orgánu Fondu je známo, že v Účetním období byla Ovládaná osoba nepřímo ovládána následujícími osobami:

Jakožto držitel akcií Fondu (zakladatelských a investičních) ke dni 31.12.2023 byly evidované tyto subjekty:

Jméno: **Jindřich Vařeka**  
Bydliště  
Ulice: Horská 384  
Obec: Příbram IV  
PSČ: 26101  
Dat. Nar.: 19. března 1959

### Další osoby přímě a nepřímě ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl (v %)
Algae Farm s.r.o.	09947418	Hájecká 707, Příbram, 26101, Česká republika	100 %
Auream Crucem, s.r.o.	14082772	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Balonka Příbram, s.r.o.	14082888	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
BEEMSTER NL s.r.o.	27429091	Náměstí T. G. Masaryka 143, Příbram 26101	43 %
Buk Investments s.r.o.	17976341	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Duhast Property, s.r.o.	06959636	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 130 00 Praha 3	43 %
Dům Na Marjánce, s.r.o.	14082829	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %

Dům Palackého, s.r.o.	14082811	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Grado Příbram, s.r.o.	14082870	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Hotel 1. republika, s.r.o.	14082853	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Jablonná, s.r.o.	14082896	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
LOGISTICS INTERNATIONAL	26726424	Obecnická 285, Příbram, 26101	50 %
Meinland s.r.o.	08586721	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 13000 Praha 3	43 %
OC Pražská, s.r.o.	14082802	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
OC Rožmitál, s.r.o.	14082799	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
P.P.Ostrov, s.r.o.	14082781	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Pražský domov s.r.o.	25050486	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 130 00 Praha 3	100 %
Rosenrot s.r.o.	07942427	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 13000 Praha 3	43 %
Skalka Příbram, s.r.o.	14082845	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Solo Libera, s.r.o.	14082900	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Strojirny Rožmitál, s.r.o.	14082918	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
WARHOLD Consulting s.r.o.	19997183	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
YOU and ME Property s.r.o.	06333095	Hájecká 707, Příbram, 26101, Česká republika	51 %
Royal Investment & Partners	28384512	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 13000 Praha 3	100 %
RODISO, s.r.o.	24132136	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 13000 Praha 3	100 %
UNOPLEX s.r.o.	02203189	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 13000 Praha 3	70 %
ZITA KÁJOV s.r.o.	47237961	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 13000 Praha 3	100 %

a

Jméno: Filip Vařeka  
 Bydliště  
 Ulice: Horská 384  
 Obec: Příbram IV  
 PSČ: 26101  
 Dat. Nar.: 5. prosince 1985

Další osoby přímě a nepřímě ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl (v %)
ARMO-KVH s.r.o.	47535539	Obecnická 285, Příbram I, 26101 Příbram	35 %
Auream Crucem, s.r.o.	14082772	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Balonka Příbram, s.r.o.	14082888	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %

BEEMSTER NL s.r.o.	27429091	Náměstí T. G. Masaryka 143, Příbram 26101	37 %
Duhast Property, s.r.o.	06959636	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 130 00 Praha 3	37 %
Bohemian Oil s.r.o.	24784826	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 13000 Praha 3	51 %
Buk Investments s.r.o.	17976341	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Dům Na Marjance, s.r.o.	14082829	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Dům Palackého, s.r.o.	14082811	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Energy Adventure s.r.o.	01637142	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 13000 Praha 3	51 %
Good Mood Company s.r.o.	09352171	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	100 %
Grado Příbram, s.r.o.	14082870	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Hotel 1. republika, s.r.o.	14082853	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Jablonná, s.r.o.	14082896	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Meinland s.r.o.	08586721	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 13000 Praha 3	37 %
OC Pražská, s.r.o.	14082802	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
OC Rožmitál, s.r.o.	14082799	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
P.P.Ostrov, s.r.o.	14082781	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Quality Setters s.r.o.	11770813	K Podlesi 663, Příbram, 26101, Česká republika	33,33 %
RAVAK CHEMICAL a.s.	24194387	Obecnická 285, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
RentPoly, s.r.o.	09069488	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	100 %
Residence Fantova Louka s.r.o.	09283498	K Podlesi 663, Příbram, 26101, Česká republika	75,5 %
Rosenrot s.r.o.	07942427	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 13000 Praha 3	37 %
Skalka Příbram, s.r.o.	14082845	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Solo Libera, s.r.o.	14082900	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
Strojirny Rožmitál, s.r.o.	14082918	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
WARHOLD Consulting s.r.o.	19997183	Žižkova 708, Příbram, 26101, Česká republika	50 %
YOU and ME Property s.r.o.	06333095	Hájecká 707, Příbram, 26101, Česká republika	49 %

(společně dále jen „ovládající osoby“)

Výše uvedené osoby byly po celé Účetní období ovládajícími osobami, které vykonávaly přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto akcionáři Fondu a osoby jednající ve shodě, když podíl Jindřicha Vařeky na jediném akcionáři vlastnicím zakladatelské akcie Fondu činil 50 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv a podíl Filipa Vařeky na jediném akcionáři vlastnicím zakladatelské akcie Fondu činil 50 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv.

### **3. Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení**

Ovládaná osoba je obchodní společností, kterou ovládající osoba založila a která svou činnost provádí v souladu a rozsahu se schváleným Statutem a v souladu s předmětem podnikání vymezeným ve Stanovách společnosti.

### **4. Způsob a prostředky ovládnání**

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. Ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

### **5. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ostatních propojených osob**

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

### **6. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami**

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

#### **Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:**

Smlouvy uzavřené v Účetním období

V Účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlých účetních obdobích nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou.

#### **Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami:**

Smlouvy uzavřené v Účetním období

Smlouvy o poskytnutí financování provozní činnosti a realizovaných projektů mezi Fondem a Dceřinými společnostmi Fondu, v znění jejich dodatků, a to:

Z žádné ze smluv uzavřených a platných mezi Propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla ovládané osobě žádná újma.

### **7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání**

S ohledem na právní vztahy mezi Ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

## 8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro Ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

## 9. Prohlášení

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 29. 3. 2024

---

WARHOLD Fund SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
Člen představenstva  
Ing. Michal Kusák, Ph.D.  
Pověřený zmocněnec

# Účetní závěrka k 31. 12. 2023

Účetní jednotka: WARHOLD  
Fund SICAV a.s.

Sídlo: Světova 523/1, Libeň,  
Praha 8

IČO: 175 07 006

Předmět podnikání: činnost  
investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní  
závěrky: 30. 4. 2024

## Rozvaha k 31. 12. 2023

tis. Kč	Pozn.	31.12.2023			31.12.2022		
		Investiční	Neinvestiční	Fond	Investiční	Neinvestiční	Fond
AKTIVA							
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	93 284	0	93 284	0	0
3a	splatné na požádání		93 284	0	93 284	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	363 905	0	363 905	0	0
4b	ostatní pohledávky		363 905	0	363 905	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6	97 669	0	97 669	0	0
6a	Akcie		97 669	0	97 669	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	7	955 220	0	955 220	0	0
11	Ostatní aktiva	8	122 421	0	122 421	0	0
<b>Aktiva celkem</b>			<b>1 632 499</b>	<b>0</b>	<b>1 632 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

tis. Kč	Pozn.	31.12.2023			31.12.2022			
		Investič ni	Neinves tiční	Fond	Invest iční	Neinves tiční	Fond	
PASIVA								
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	9	173	0	173	0	0	0
	2b ostatní závazky		173	0	173	0	0	0
4	Ostatní pasiva	10	7 265	51	7 316	0	51	51
Cizí zdroje celkem			7 438	51	7 489	0	51	51
8	Základní kapitál	11	0	0	0	0	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		0	-51	-51	0	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		0	0	0	0	-51	-51
Vlastní kapitál			0	-51	-51	0	-51	-51
17	Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	12	1 625 061	0	1 625 061	0	0	0
17a	období kapitálových fondů		1 405 554	0	1 405 554	0	0	0
17b	období oceňovacích rozdílů		163 941	0	163 941	0	0	0
17c	období nerozděleného zisku nebo ztráty předchozích období		70 336	0	70 336	0	0	0
17d	období zisku nebo ztráty za účetní období		-14 770	0	-14 770	0	0	0
<b>Pasiva celkem</b>			<b>1 632 499</b>	<b>0</b>	<b>1 632 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Hodnota aktiv a pasiv Fondu meziročně vzrostla z hodnoty 0 tis. Kč na 1 632 499 tis. Kč. Zvýšení bylo způsobeno zejména realizovaným Projektem přeměny (projekt fúze sloučením), díky které Fond jako nástupnická společnost získal od zanikající společnosti WARHOLD, s.r.o., IČ 143 41 832, majetek v hodnotě 1 446 327 tis. Kč. Rozhodný den fúze byl 1. 1. 2023, právní účinky nastaly dnem zapsání do obchodního rejstříku 22. 12. 2023.

Zahajovací rozvaha sestavená k 1. 1. 2023, tj. k rozhodnému dni fúze sloučením:

v tis. Kč		nástupnická společnost	zanikající společnost	celkem nástupnická společnost
		31.12.2022	31.12.2022	01.01.2023
AKTIVA				
1	Pokladni hotovost a vklady u centrálních bank	0	42	42
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	20 703	20 703
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	0	434 439	434 439
6	Akcie	0	78 461	78 461
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	738 765	738 765
11	Ostatní aktiva	0	173 916	173 916

13	Náklady a příjmy příštích období	0	1	1
<b>Aktiva celkem</b>		<b>0</b>	<b>1 446 327</b>	<b>1 446 327</b>

v tis. Kč		nástupnická společnost	zanikající společnost	celkem nástupnická společnost
		31.12.2022	31.12.2022	01.01.2023
PASIVA				
4	Ostatní pasiva	51	42 770	42 821
5	Výnosy a výdaje příštích období	0	3	3
	Cizí zdroje celkem	51	42 773	42 824
12	Kapitálové fondy	0	1 431 048	1 431 048
15	HV účetního období a min.let	-51	-27 494	-27 545
	Vlastní kapitál celkem	-51	1 403 554	1 403 503
<b>Pasiva celkem</b>		<b>0</b>	<b>1 446 327</b>	<b>1 446 327</b>

### Podrozvahové položky k 31. 12. 2023

#### Investiční středisko

v tis. Kč		Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
Podrozvahová aktiva				
8	Hodnoty předané k obhospodařování	14	1 632 499	0

### Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

tis. Kč	Pozn.	1.1.2023 až 31.12.2023			6.9.2022 až 31.12.2022		
		Investiční	Neinvestiční	Fond	Investiční	Neinvestiční	Fond
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	8	0	8	0	0
	1b výnosy z úroků z ostatních aktiv		8	0	8	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů	16	12 559	0	12 559	0	0
	3c ostatní výnosy z akcií a podílů		12 559	0	12 559	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	17	-2 210	0	-2 210	0	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	18	-19 071	0	-19 071	0	0
	6d ostatní		-19 071	0	-19 071	0	0
7	Ostatní provozní výnosy	19	114	0	114	0	0
9	Správní náklady	20	-3 291	0	-3 291	0	-51
	9b ostatní správní náklady		-3 291	0	-3 291	0	-51



19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-11 891	0	-11 891	0	-51	-51
23	Daň z příjmů	21	-2 879	0	-2 879	0	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-14 770	0	-14 770	0	-51	-51
***	Výsledek hospodaření před zdaněním		-11 891	0	-11 891	0	-51	-51

#### Přehled o změnách vlastního kapitálu od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

v tis. Kč		Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k</b>	<b>06.09.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	-51	-51
<b>Zůstatek k</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>-51</b>
<b>Zůstatek k</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>-51</b>
<b>Zůstatek k</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>-51</b>

#### Přehled o změnách čistých hodnot aktiv připadajících držitelům investičních akcií od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

v tis. Kč		Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k</b>	<b>06.09.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zůstatek k</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zůstatek k</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Opravy chyb	0	0	70 336	70 336
	Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	163 941	0	163 941
	Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	-14 770	-14 770
	Emise akcií	2 000	0	0	2 000
	Vliv fúze	1 403 554	0	0	1 403 554
<b>Zůstatek k</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>1 405 554</b>	<b>163 941</b>	<b>55 566</b>	<b>1 625 061</b>

## Příloha účetní závěrky k 31.2.2023

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	WARHOLD Fund SICAV a.s., IČO: 175 07 006, se sídlem Světova 523/1, Libeň, 180 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27586
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

# 1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

## Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

WARHOLD Fund SICAV a.s., který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů (tj. Osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutu fondu.

## Údaje o vzniku

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF zakladatelskou listinou ze dne 10. 3. 2022 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27586 dne 6. 9. 2022. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB podle § 597 ZISIF dne 10. 8. 2022.

## Informace o obhospodařovateli

Fond je obhospodařován AMISTA IS, která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“) zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

## Informace o administrátorovi

Administrátorem Fondu je AMISTA IS.

## Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost Česká spořitelna, a.s. Se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, IČO 452 44 782. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

## Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi investory Fondu a AMISTA IS, obsahuje investiční strategii Fondu, popis rizik spojených s investováním Fondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Fondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky ve Fondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Úplata za obhospodařování majetku Fondu je hrazena AMISTA IS z majetku Fondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod.

Veškeré další náklady související s obhospodařováním Fondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

## Údaje o cenných papírech Fondu

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu (zakladatelské akcie):

100 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie k Investiční části majetku Fondu (investiční akcie):

2 000 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

## Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního Fondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF je vykonávána na základě rozhodnutí ČNB.

## Sídlo Fondu

Světova 523/1  
Praha 8  
PSČ 180 00  
Česká republika  
Identifikační údaje  
IČO: 175 07 006  
DIČ: CZ17507006

## Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a.s.

**Představenstvo:** **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 6. 9. 2022)  
IČO: 274 37 558  
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

**Zastoupení právnické osoby:** **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněnec (od 6. 9. 2022)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. Jeho podfondů. Představenstvo mj. Také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

## Dozorčí rada

Člen dozorčí rady: Jindřich Vařeka (od 14. 11. 2023)  
Narozen: 19. března 1959  
Vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: Filip Vařeka (od 14. 11. 2023)  
Narozen: 5. prosince 1985  
Vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti představenstva či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů, volených valnou hromadou.

## Změny v obchodním rejstříku

Dne 14. 11. 2023 byl změněn název fondu z Digital Asset Autonomous Management SICAV a.s na WARHOLD Fund SICAV a.s.

Dne 14. 11. 2023 byl změněn způsob jednání na: Společnost zastupuje vždy člen představenstva prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce.

## Informace k akciím a investičnímu cíli Fondu

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond investuje v souladu s vymezením tzv. Základního investičního fondu dle § 17b zákona o daních z příjmů více než 90 % hodnoty svého majetku především do účastí v kapitálových obchodních společnostech, pohledávek a úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem. V souladu s výše uvedeným investuje Fond zejména do účastí (podílů) v obchodních společnostech. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů. Fond se řídí svým statutem.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „investiční část Fondu“) od svého ostatního jmění (dále jen „neinvestiční část Fondu“). Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

## Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a Vyhláškou č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, kterou jsou bankami a jinými finančními institucemi, vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů ve znění pozdějších předpisů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2023. Běžné účetní období je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023. Minulé účetní období je od 6. 9. 2022 do 31. 12. 2022.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

## 2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

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

## A. 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 výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. Úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy, den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Fondu.

## B. Finanční aktiva a finanční závazky

### ▪ Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. Pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) V okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. Reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

### ▪ Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

### **Vyhodnocení obchodního modelu**

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi, tj. Zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. Zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii/podílový list.



## Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

## Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- Naběhlou hodnotou, nebo
- Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

### ▪ Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo

Převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

- účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- součtem přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a nakumulovaného zisku nebo ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

## Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.



- **Modifikace finančních aktiv a finančních závazků**

#### Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. Použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

#### Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

#### Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

- **Ocenění v reálné hodnotě**

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup.

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. Úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. Vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

- **Znehodnocení**

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

- **Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)**

#### **Finanční aktiva**

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

#### **Finanční závazky**

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo
- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

#### **C. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty**

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty zahrnují následující:

Běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;

Úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

#### **D. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly**

- **Majetkové cenné papíry**

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Akcie, podílové listy a ostatní podíly“ zahrnují následující:

- majetkové cenné papíry neodvolatelně určené, že jejich následné změny v reálné hodnotě se budou vykazovat proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Toto určení je na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování a dané majetkové cenné papíry nesmí být „určené k obchodování“.
- majetkové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL, které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Zisky a ztráty z majetkových cenných papírů neodvolatelně určených ve FVOCI nejsou nikdy přeúčtovány z položky „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu do zisku nebo ztráty (tj. Vykázány ve výkazu zisku a ztráty) a znehodnocení (impairment) není účtováno do zisku nebo ztráty (tj. Vykázáno ve výkazu zisku a ztráty). Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty, pokud jednoznačně nepředstavují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny). Pokud přijaté dividendy jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny), pak jsou vykázány ve vlastním kapitálu. Kumulativní zisky a ztráty vykázané v položce „Oceňovací rozdíly“ jsou převedeny do položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v okamžiku prodeje daného cenného papíru.

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykázány v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

#### ▪ **Dluhové cenné papíry**

Dluhové cenné papíry vykázané v položkách rozvahy „Státní bez kupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování“ a „Dluhové cenné papíry“ zahrnují následující oceňovací kategorie:

- Dluhové cenné papíry oceněné reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- Dluhové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL, které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty,

Pro dluhové cenné papíry oceňované ve FVOCI, zisky nebo ztráty jsou vykázány v položce „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu, kromě následujícího, což je vykázáno ve výkazu zisku a ztráty stejným způsobem jako finanční aktiva oceněná v naběhlé hodnotě:

- Úrokových výnosů za pomoci efektivní úrokové míry,
- Tvorby opravné položky na očekávané úvěrové ztráty (ECL) a jejího rozpuštění nebo použití,
- Zisků a ztrát z kurzových rozdílů.

Pokud dluhový cenný papír oceněný ve FVOCI je odúčtován, pak kumulativní nerealizovaný zisk nebo ztráta do toho okamžiku vykázány v položce „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu jsou přeúčtovány z vlastního kapitálu a vykázány ve výkazu zisku a ztráty.

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykázány v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

#### **Odúčtování cenných papírů**

Při prodeji majetkových cenných papírů v oceňovací kategorii FVOCI účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu FIFO.

Při prodeji dluhových cenných papírů v oceňovací kategorii FVOCI nebo oceněných v naběhlé hodnotě účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu FIFO.

Při prodeji cenných papírů v oceňovací kategorii FVTPL účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu FIFO.

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně svých listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Podfondu do portfolia:

- Cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- Realizovatelných cenných papírů.

#### **Prvotní zaúčtování**

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně. Součástí pořizovací ceny jsou též přímé transakční náklady s pořízením související, které jsou Účetní jednotce při prvotním zachycení známy, zejména poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

Cenné papíry jsou při prvotním zaúčtování oceněny pořizovací cenou, jejíž součástí jsou přímé transakční náklady.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou. Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví

jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Cena cenného papíru může být také určena na základě znaleckého posudku či diskontovaného cash flow.

Tržní a měnové přecenění realizovatelných cenných papírů a ostatních podílů probíhá rozvahově skrze vlastní kapitál. Tržní přecenění dluhových cenných papírů probíhá také rozvahově skrze vlastní kapitál, měnové přecenění dluhových cenných papírů je účtováno do výsledku hospodaření. Přecenění je upraveno o odloženou daň, která také vstupuje do rozvahy skrze vlastní kapitál. Úrokový výnos z dluhových cenných papírů vstupuje do výkazu zisku a ztráty.

Tržní a měnové přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou vykázány v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

## **E. Investice do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem**

### **▪ Účasti s rozhodujícím vlivem**

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Dceřiný podnik (účasť s rozhodujícím vlivem) je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ovládání jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

Investor tudíž ovládá jednotku, do níž investoval pouze tehdy, pokud platí všechny následující body:

- má moc nad jednotkou, do níž investoval,
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investoval, je vystaven variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopen využívat moci nad jednotkou, do níž investoval, k ovlivnění výše svých výnosů.

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady, a která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně, pokud tato vzniká.

## **F. Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku**

Fond nevlastní žádný provozní majetek, který by byl účetně odepisován.

Veškerý majetek je pořizován za účelem investice a je oceňován reálnou hodnotou.

## **G. Ostatní aktiva a ostatní pasiva**

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

## **H. Výnosové a nákladové úroky**

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány společně se změnami

v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

## I. Přepočtení cizí měny

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají aktuálním denním kurzem České národní banky, tzn. kurzem toho dne, ke kterému se přepočtení provádí.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílů z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI.

Kurzové rozdíly z těchto kapitálových nástrojů jsou účtovány na účty vlastního kapitálu a při realizaci aktiva nejsou recyklovány na účty nákladů a výnosů, jsou pouze přeúčtovány v rámci účtů vlastního kapitálu na účet nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období.

Kurzové rozdíly všech dluhových nástrojů jsou účtovány přes účty nákladů a výnosů.

Splatná a odložená daň

### ▪ Splatná daň

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

### ▪ Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

## J. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládaním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

## K. Základní kapitál Fondu

### ▪ Základní kapitál

Kmenové akcie fondu jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu, jelikož splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32 odstavce 11.

## L. Vydané investiční akcie Fondu

Vydané investiční akcie Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

### ▪ Kapitálové fondy

Investiční akcie jsou vydány bez nominální hodnoty

Zůstatek položky kapitálové fondy představuje částky, za které byly upsány investiční akcie pro akcionáře snížené o částky představující odkoupené investiční akcie zpět od akcionářů.

### ▪ Kapitálové fondy

Investiční akcie jsou vydány bez nominální hodnoty

Zůstatek položky kapitálové fondy představuje částky, za které byly upsány investiční akcie pro akcionáře snížené o částky představující odkoupené investiční akcie zpět od akcionářů.

## M. Výnosy z dividend

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy.

Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

## N. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů ve FVOCI, jsou účtovány přímo do nákladů.

## O. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

## 3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

### A. Opravy chyb minulých účetních období

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.

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou v neinvestiční části zachyceny v rozvaze Fondu prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“. V investiční části fondu jsou zachyceny v rozvaze

v položce „Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akci“, a to jako obdoba nerozděleného zisku nebo ztráty předchozích období.

Opravy chyb minulých období v investiční části

Ve sledovaném Účetním období byla zaúčtovaná oprava chyby ve výši 3 918 tis. Kč spočívající v doúčtování chybějící přijaté dividendy, kterou v roce 2022 obdržela společnost WARHOLD, s.r.o., IČ 14341832, ale nezaúčtovala. Tato dividenda tak nebyla součástí zahajovací rozvahy projektu přeměny (projekt fúze sloučením), ve kterém společnost WARHOLD, s.r.o. figuruje jako zanikající a Fond jako nástupnická společnost. Z tohoto důvodu Fond chybějící dividendu doúčtoval jako opravu chyb minulých let.

Fond dále zaúčtoval rozpuštění oceňovacího rozdílu, k již neexistující pohledávce ve výši 23 753 tis. Kč. Uvedenou oceňovací rozdíl nabyl Fond při fúzi.

Fond dále zaúčtoval rozpuštění odložené daně ve výši 42 665 tis. Kč, kterou nabyl při fúzi a pro kterou již není opodstatnění.

#### B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané podfondem se v období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 nezměnily.

## 4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

### Členění dle druhu

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty u bank	93 284	0
Celkem	93 284	0

### Klasifikace dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	93 284
Čistá účetní hodnota	93 284

## 5. Pohledávky za nebankovními subjekty

### Členění dle druhu

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Úvěry	363 905	0
Celkem	363 905	0



## Klasifikace dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	363 905
Čistá účetní hodnota	363 905

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti pohledávek:

tis. Kč	do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
Úvěry	0	0	0	363 905	363 905
Celkem	0	0	0	363 905	363 905

Podrobný přehled pohledávek za nebankovními subjekty:

Dlužník	IČ	datum poskytnutí	úroková sazba v %	zůstatek v tis. Kč
Solo Libera, s.r.o.	140 82 900	01.01.2023	9,00%	1 227
Hotel 1. republika, s.r.o.	140 82 853	01.01.2023	9,00%	4 988
Balonka Příbram, s.r.o.	140 82 888	01.01.2023	9,00%	42 851
Podílníci Fondu		15.05.2022	5,54%	209 069
Duhast Property, s.r.o.	069 59 636	04.04.2022	9,00%	25 720
Duhast Property, s.r.o.	069 59 636	04.04.2022	3,00%	772
BUK Investments s.r.o.	179 76 341	15.05.2023	9,00%	16 616
OZE PROJEKT s.r.o.	192 97 301	26.05.2023	9,00%	5 759
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	15.01.2023	6,00%	15 773
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	01.04.2023	6,00%	3 098
Algae Farm s.r.o.	099 47 418	01.01.2023	9,00%	25 841
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333	14.12.2011	5,00%	12 191
<b>Celkem</b>				<b>363 905</b>

## 6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly

### Členění dle druhu

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Akcie	97 669	0
Podílové listy	0	
Celkem	97 669	0



## Klasifikace dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31. 12. 2023
Oceňované reálnou hodnotou – klasifikace FVOCI	97 669
Čistá účetní hodnota	97 669

Fond k rozvahovému dni vlastní 101 898 ks akcií ČEZ a.s. v reálné hodnotě 97 669 tis. Kč.

## 7. Účasti s rozhodujícím vlivem

### Členění dle druhu

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

Základní přehled účastí s rozhodujícím vlivem:

Název společnosti	IČ	země	podíl	Hodnota majetkové účasti
v tis. Kč				31.12.2023
Auream Crucem, s.r.o.	140 82 772	ČR	100%	15 351
P.P.Ostrov, s.r.o.	140 82 781	ČR	100%	27 605
OC Rožmitál, s.r.o.	140 82 799	ČR	100%	60 708
OC Pražská, s.r.o.	140 82 802	ČR	100%	49 547
Strojirny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	ČR	100%	139 344
Solo Libera, s.r.o.	140 82 900	ČR	100%	54 323
Jablonná, s.r.o.	140 82 896	ČR	100%	14 216
Balonka Příbram, s.r.o.	140 82 888	ČR	100%	73 227
Grado Příbram, s.r.o.	140 82 870	ČR	100%	70 305
Hotel 1. republika, s.r.o.	140 82 853	ČR	100%	199 869
Skalka Příbram, s.r.o.	140 82 845	ČR	100%	103 272
Dům Na Marjance, s.r.o.	140 82 829	ČR	100%	32 199
Dům Palackého, s.r.o.	140 82 811	ČR	100%	11 439
Buk Investements s.r.o.	179 76 341	ČR	100%	23 666
OZE PROJEKT s.r.o.	192 97 301	ČR	50%	0
MAGNUS Kft	14889213-2-42	Maďarsko	78,56%	73 774
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333	Německo	50%	6 375
<b>celkem</b>				<b>955 220</b>

Přehled pořizovacích cen a přecenění:

tis. Kč	Pořizovací cena	Přecenění	Hodnota ke Dni ocenění
Auream Crucem, s.r.o.	11 039	4 312	15 351
P.P.Ostrov, s.r.o.	21 485	6 120	27 605
OC Rožmitál, s.r.o.	51 843	8 865	60 708
OC Pražská, s.r.o.	41 056	8 491	49 547
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	118 052	21 292	139 344
Solo Libera, s.r.o.	47 444	6 879	54 323
Jablonná, s.r.o.	9 557	4 659	14 216
Balonka Příbram, s.r.o.	89 003	-15 776	73 227
Grado Příbram, s.r.o.	56 228	14 077	70 305
Hotel 1. republika, s.r.o.	195 038	4 831	199 869
Skalka Příbram, s.r.o.	95 208	8 064	103 272
Dům Na Marjánce, s.r.o.	23 292	8 907	32 199
Dům Palackého, s.r.o.	9 349	2 090	11 439
Buk Investements s.r.o.	25 010	-1 344	23 666
OZE PROJEKT s.r.o.	5	-5	0
MAGNUS Kft	6 622	67 152	73 774
OPUS SOLAR GmbH	9 295	-2 920	6 375
Celkem	809 527	145 693	955 220

Rozdělení majetkových účastí podle země sídla:

tis. Kč	31. 12. 2023
Česká republika	875 071
Maďarsko	73 774
Německo	6 375
Celkem	955 220

Klasifikace dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou - klasifikace FVOCI	955 220
Čistá účetní hodnota	955 220

## 8. Ostatní aktiva

### Členění dle druhu

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky vůči majetkovým účastem	122 343	0
Pohledávky z obchodních vztahů	27	0
Pohledávky za neinvestiční části Fondu	51	0
Celkem	122 421	0

### Klasifikace dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31. 12. 2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	122 421
Čistá účetní hodnota	122 421

## 9. Závazky vůči nebankovním subjektům

### Členění dle druhu

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Úvěry	173	0
Celkem	173	0

### Klasifikace dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31. 12. 2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	173
Čistá účetní hodnota	173

Následující tabulka uvádí členění závazků vůči nebankovním subjektům na základě zbytkové splatnosti závazku:

tis. Kč	do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
Úvěry	173	0	0	0	173
Celkem	173	0	0	0	173

Podrobný přehled závazků za nebankovními subjekty:

Věřitel	IČ	datum poskytnutí	úroková sazba v %	zůstatek v tis. Kč
Grado Příbram, s.r.o.	140 82 870	24.08.2023	9,00%	103
Dům Na Marjánce, s.r.o.	140 82 829	03.10.2023	9,00%	2
P.P.Ostrov, s.r.o.	140 82 781	24.08.2023	9,00%	26
OC Rožmitál, s.r.o.	140 82 799	24.08.2023	9,00%	27
Skalka Příbram, s.r.o.	140 82 845	03.10.2023	9,00%	15
Celkem				173

## 10. Ostatní pasiva

### Členění dle druhu

#### Neinvestiční středisko

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky vůči investiční části Fondu	51	51
Celkem	51	51

#### Investiční středisko

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky z obchodních vztahů	324	0
Daně, DPPO, DPH	1704	0
Odložený daňový dluh	960	0
Dohadné účty	4 277	0
Celkem	7 265	0

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny zejména náklady za provedení audit, zpracování znaleckých posudků a dohady na variabilní složku úplaty za obhospodařování a administraci.

Daně jsou tvořeny splatnou daní z příjmů právnických osob.

Odložený daňový dluh je tvořen odloženým daňovým závazkem vypočítaným z kladného přecenění akcií ve výši 960 tis. Kč.

### Klasifikace dle oceňovacích kategorií

#### Neinvestiční středisko

tis. Kč	31. 12. 2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	51
Čistá účetní hodnota	51

#### Investiční středisko

tis. Kč	31. 12. 2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	7 265
Čistá účetní hodnota	7 265

## 11. Základní kapitál

Neinvestiční středisko

Fond při založení vydal 100 ks zakladatelských akcií ve jmenovité hodnotě 100 Kč. Jedná se o kusové akcie na jméno v zaknihované podobě. Základní kapitál ve výši 100 Kč byl zcela splacen.

Vývoj vydaných zakladatelských akcií Fondu v ks:

v ks	zakladatelské akcie
Zůstatek k 6. 9. 2022	100
Emise investičních akcií	0
Odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	100
Zůstatek k 1. 1. 2023	100
Emise investičních akcií	0
Odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	100

Vývoj hodnoty zakladatelské akcie:

k datu	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč)	-50 526	-50 526
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	100	100
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks)	0	100
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	-505,2600	-505,2600

## 12. Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům

Investiční středisko

Hodnota vykazuje v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá k 31.12.2023 ze 2 000 000 ks investičních akcií (31.12.2022: 0 ks).

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Fondu pro účely vydávání investičních akcií Fondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Fondu je výše čistých aktiv Fondu. V čistých aktivech Fondu se zohlední realizované emise investičních akcií (obdoba kapitálových fondů), změny v přecenění majetku na reálnou hodnotu dle klasifikace FVOCI (obdoba oceňovacích rozdílů) a časové rozlišení nákladů a výnosů (obdoba zisku a ztráty za účetní období). Cena investičních akcií je vypočítána jako podíl výše čistých aktiv Fondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě ročně stanovované hodnoty investiční akcie.

Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks:

v ks	investiční akcie třídy IAZ
Zůstatek k 6. 9. 2022	0
Emise investičních akcií	0
Odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	0
Zůstatek k 1. 1. 2023	0
Emise investičních akcií	2 000 000
Odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	2 000 000

Vývoj hodnoty investiční akcie:

k datu	31.12.2023	31.12.2022
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč)	1 625 060 113	0
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	2 000 000	0
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	2 000 000	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks)	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	812,5300	0,0000

### 13. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a zisk nebo ztráta za účetní období

Neinvestiční středisko

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč, neboť na neinvestičním středisku neprobíhala žádná činnost. Ztráta minulého období byla na základě rozhodnutí představenstva přeúčtována na účet nerozdělené zisky a ztráty předchozích let.

Investiční středisko

Fond za sledované období na investičním středisku dosáhl ztráty -14 770 tis. Kč. Ztráta bude v následujícím období převedena do položky Čistá hodnota aktiv připadajících držitelům investičních akcií (období nerozděleného zisku nebo ztráty předchozích období). Na investiční části Fondu neexistuje zisk ani ztráta předchozích období.

### 14. Hodnoty předané k obhospodařování

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Hodnoty předané k obhospodařování	1 632 499	0
Celkem	1 632 499	0

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS.

## 15. Čisté úrokové výnosy a náklady

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2023 až 31.12.2023	6.9.2022 až 31.12.2022
<b>Výnosy z úroků</b>		
Úroky z vkladů	8	0
<b>Náklady na úroky</b>		
Ostatní	0	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>8</b>	<b>0</b>

## 16. Výnosy z akcií a podílů

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2023 až 31.12.2023	6.9.2022 až 31.12.2022
Přijaté dividendy	12 559	0
Celkem	12 559	0

Fond eviduje přijaté dividendy z akcií ČEZ a.s. ve výši 12 559 tis. Kč.

## 17. Výnosy a náklady na poplatky a provize

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2023 až 31.12.2023	6.9.2022 až 31.12.2022
<b>Výnosy z poplatků a provizi</b>		
ostatní	0	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
z operací s cennými papíry	-49	0
náklady na obhospodařování	-666	0
náklady na administraci	-1 478	0
náklady na depozitáře	-7	0
bankovní poplatky	-10	0
<b>Celkem</b>	<b>-2 210</b>	<b>0</b>

## 18. Zisk nebo ztráta z finančních operací

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2023 až 31.12.2023	6.9.2022 až 31.12.2022
Zisk (ztráta) z přecenění majetku	-19 055	0
Kurzové rozdíly	-16	0
<b>Celkem</b>	<b>-19 071</b>	<b>0</b>

Ztráta z přecenění majetku představuje oceňovací rozdíly k drženým aktivům oceňovaným FVTPL (poskytnuté úvěry, pohledávka). Kurzové rozdíly zahrnují realizované kurzové rozdíly z plateb závazků a pohledávek.

## 19. Ostatní provozní výnosy a náklady

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2023 až 31.12.2023	6.9.2022 až 31.12.2022
<b>Ostatní provozní výnosy</b>		
Ostatní provozní výnosy	114	0
<b>Ostatní provozní náklady</b>		
Ostatní provozní náklady	0	0
<b>Celkem</b>	<b>114</b>	<b>0</b>

## 20. Správní náklady

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2023 až 31.12.2023	6.9.2022 až 31.12.2022
Náklady na audit	-269	0
Právní poradenství	-289	0
Znalecké posudky	-581	0
Ostatní správní náklady	-2 152	0
<b>Celkem</b>	<b>-3 291</b>	<b>0</b>

Podfond neměl v Účetním období žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA IS.

V ostatní správních nákladech jsou zahrnuty náklady na znalecké daňové poradenství, odborné analýzy a další náklady.



## 21. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

### A. Splatná daň z příjmů

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2023 až 31.12.2023	6.9.2022 až 31.12.2022
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-11 891	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Výnosy zdaněné srážkovou daní	-12 559	0
Daňově neodčitatelné náklady	47 943	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní úpravy základu daně pro daňové účely	0	0
Základ daně	23 493	0
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	23 493	0
Daň vypočtená při použití platné sazby za běžné období	-1 175	0
Náklady na DPPO minulých období	-1 704	0
Celkem daň z příjmu	-2 879	0

### B. Odložený daňový závazek/pohledávka

tis. Kč	odložený daňový dluh	
Položky odložené daně v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou akcií	960	0
Celkem	960	0

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

Odložený daňový dluh je kalkulován jako oceňovací rozdíl z kladného přecenění majetkových účastí vynásobený aktuální sazbou daně z příjmů, a to při zohlednění nároku na osvobození od daně z příjmů při případném prodeji. Nárok na osvobození případného prodeje majetkové účasti od daně z příjmů je posuzován podle toho, zda konkrétní majetková účast k Datu ocenění splňuje všechny podmínky pro osvobození. Odložená daňová pohledávka ze záporného přecenění majetkových účastí není z důvodu opatrnosti kalkulována.

Z daňové ztráty lze teoreticky uvažovat o odložené daňové pohledávce. Fond však musí vždy zvážit, zda bude možné vykázanou daňovou ztrátu v zákonné lhůtě uplatnit. Ve sledovaném období Fond nevykázal daňovou ztrátu a o odložené pohledávce tak neúčtuje.

## 22. Náklady rozdělené podle geografické oblasti

Investiční středisko

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie	
	1.1.2023 až 31.12.2023	6.9.2022 až 31.12.2022	1.1.2023 až 31.12.2023	6.9.2022 až 31.12.2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy	8	0	0	0
Výnosy z akcií a podílů	12 559	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	-2 210	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	23 852	0	-42 923	0
Ostatní provozní výnosy	114	0	0	0
Správní náklady	-3 291	0	0	0
Daň z příjmů	-2 879	0	0	0
Celkem	28 153	0	-42 923	0

## 23. Transakce se spřízněnými osobami

Investiční středisko

Ve sledovaném období byly realizovány transakce mezi spřízněnými osobami. Smlouvy se spřízněnými osobami uzavřela zanikající společnost WARHOLD, s.r.o., IČ 14341832, která se v rámci projektu přeměny sloučila do Fondu. Smlouvy uzavřela ve sledovaném období a také v předchozím období.

Přehled smluv se spřízněnými osobami:

Protistrana	IČ	Druh smlouvy	Smlouva ze dne	Pozice Fondu
Grado Příbram, s.r.o.	140 82 870	Smlouva o úvěru	24.08.2023	dlužník
Dům Na Marjánce, s.r.o.	140 82 829	Smlouva o úvěru	03.10.2023	dlužník
P.P.Ostrov, s.r.o.	140 82 781	Smlouva o úvěru	24.08.2023	dlužník
OC Rožmitál, s.r.o.	140 82 799	Smlouva o úvěru	24.08.2023	dlužník
Skalka Příbram, s.r.o.	140 82 845	Smlouva o úvěru	03.10.2023	dlužník
Solo Libera, s.r.o.	140 82 900	Smlouva o úvěru	01.01.2023	věřitel
Hotel 1. republika, s.r.o.	140 82 853	Smlouva o úvěru	01.01.2023	věřitel
Balonka Příbram, s.r.o.	140 82 888	Smlouva o úvěru	01.01.2023	věřitel
Podílníci Fondu		Smlouva o úvěru	15.05.2022	věřitel
Duhast Property, s.r.o.	069 59 636	Smlouva o úvěru	04.04.2022	věřitel
Duhast Property, s.r.o.	069 59 636	Smlouva o úvěru	04.04.2022	věřitel
BUK Investments s.r.o.	179 76 341	Smlouva o úvěru	15.05.2023	věřitel
OZE PROJEKT s.r.o.	192 97 301	Smlouva o úvěru	26.05.2023	věřitel
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	Smlouva o zápůjčce	15.01.2023	věřitel
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	Smlouva o zápůjčce	01.04.2023	věřitel
Algae Farm s.r.o.	099 47 418	Smlouva o úvěru	01.01.2023	věřitel
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333		14.12.2011	věřitel

Přehled vztahů se spřízněnými osobami ve sledovaném období:

v tis. Kč	31.12.2023		2023	
Spřízněná osoba	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Grado Příbram, s.r.o.	0	103	0	103
Dům Na Marjánce, s.r.o.	0	2	0	2
P.P.Ostrov, s.r.o.	0	26	0	26
OC Rožmitál, s.r.o.	0	27	0	27
Skalka Příbram, s.r.o.	0	15	0	15
Solo Libera, s.r.o.	1 227	0	27	0
Hotel 1. republika, s.r.o.	4 988	0	588	0
Balonka Příbram, s.r.o.	42 851	0	1 451	0
Podílníci Fondu	209 069	0	17 244	0
Duhast Property, s.r.o.	26 492	0	870	0
BUK Investments s.r.o.	16 616	0	616	0
OZE PROJEKT s.r.o.	5 759	0	479	0
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	18 871	0	903	0
Algae Farm s.r.o.	25 841	0	1 791	0
OPUS SOLAR GmbH	12 191	0	294	0
<b>Celkem</b>	<b>363 905</b>	<b>173</b>	<b>24 263</b>	<b>173</b>

## 24. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů.

Investiční a neinvestiční středisko

Bod	31. 12. 2023 v tis. Kč	povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
4	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	93 284	0	0	93 284
5	Pohledávky za nebankovními subjekty	363 905	0	0	363 905
6	Akcie, podílové listy a ostatní podily	0	0	97 669	97 669
7	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	955 220	955 220
8	Ostatní aktiva	122 421	0	0	122 421
	<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>579 610</b>	<b>0</b>	<b>1 052 889</b>	<b>1 632 499</b>

Bod	31. 12. 2023 v tis. Kč	povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
9	Závazky vůči nebankovním subjektům	173			173
10	Ostatní pasiva	7 316	0	0	7 316
	<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>7 489</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 489</b>

## 25. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztríděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

### ▪ Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší a v této souvislosti není sledováno a zajišťováno rozložení portfolia mezi oborové či geografické sektory či jiné agregované celky. Aktuální expozice vůči rizikům proto vyplývá z podnikatelského zaměření jednotlivých pozic, jak jsou tyto popsány a objemově prezentovány v kapitole Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem.

Expozice vůči tržnímu riziku je řízena, měřena a pravidelně vyhodnocována systémem limitů a kvartálními zátěžovými testy. S ohledem na typ a způsob ocenění podkladových aktiv a absenci relevantních podkladových statistických dat je nastavení limitního systému a zátěžových testů vyhodnocováno prostřednictvím modelových scénářů odvozených primárně od historického chování relevantního trhu a projektováním možných budoucích vývoje metodou Monte Carlo. Metoda Monte Carlo je numerickou metodou založenou na vztahu mezi pravděpodobnostními charakteristikami různých náhodných procesů a veličinami, které jsou řešením studovaných úloh. V této souvislosti pak není možné poskytnout jiné kvantifikovatelné predikce sensitivity portfolia na možné výkyvy veličin jež ve svém makroekonomickém dopadu mohou nepřímo ovlivňovat hodnoty portfolia, než je sdělení poskytnuté managementu fondu, že poslední zátěžové testy fond splnil a aplikované limity porušeny nejsou.

I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

### ▪ Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika Fond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Fondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. Závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. Úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Fondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Fondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Fond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Fondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držena po celou dobu fungování Fondu. Současně sleduje Fond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Fond

před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

### Zbytková doba splatnosti

31. 12. 2023 v tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měs.do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	93 284	0	0	0	0	93 284
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	363 905	0	363 905
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	97 669	97 669
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	955 220	955 220
Ostatní aktiva	27	0	122 343	0	51	122 421
<b>Celkem aktiva</b>	<b>93 311</b>	<b>0</b>	<b>122 343</b>	<b>363 905</b>	<b>1 052 940</b>	<b>1 632 499</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	173	0	0	0	0	173
Ostatní pasiva	2 028		0	0	1 011	3 039
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	0	0	0	0	4 277	4 277
Vlastní kapitál	0	0	0	0	-51	-51
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	0	0	0	0	1 625 061	1 625 061
<b>Celkem pasiva</b>	<b>2 201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 630 298</b>	<b>1 632 499</b>
Gap	91 110	0	122 343	363 905	-577 358	0
Kumulativní gap	91 110	91 110	213 453	577 358	0	0

#### ▪ Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud klient nebo protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko primárně vzniká z úvěrů a půjček poskytnutých klientům nebo ostatním bankám nebo družstevním záložnám nebo z investic do dluhových cenných papírů.

- **Úrokové riziko**

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

Úroková citlivost majetku a dluhů Fondu k 31.12.2023:

31. 12. 2023 v tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měs.do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Nástroje necitlivé na úrokové riziko	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	0	0	0	93 284	93 284
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	363 905	0	363 905
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	97 669	97 669
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	955 220	955 220
Ostatní aktiva	0	0	0	0	122 421	122 421
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>363 905</b>	<b>1 268 594</b>	<b>1 632 499</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	173	173
Ostatní pasiva	0	0	0	0	3 039	3 039
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	0	0	0	0	4 277	4 277
Vlastní kapitál	0	0	0	0	-51	-51
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	0	0	0	0	1 625 061	1 625 061
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 632 499</b>	<b>1 632 499</b>
Čistá úroková pozice	0	0	0	363 905	-363 905	0
Dopad změny úrokové pozice při změně úrokové sazby o 1 %	0	0	0	3 639	0	3 639

- **Měnové riziko**

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. prosinci 2023 a 31. prosinci 2022 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

Devizová pozice Fondu k 31.12.2023

K 31. 12. 2023 v tis. Kč	CZK	EUR	USD	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	9 253	32 589	51 442	93 284
Pohledávky za nebankovními subjekty	348 616	15 289	0	363 905
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	97 669	0	0	97 669
Účasti s rozhodujícím vlivem	948 845	6 375	0	955 220
Ostatní aktiva	78	122 343	0	122 421
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 404 461</b>	<b>176 596</b>	<b>51 442</b>	<b>1 632 499</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	173	0	0	173
Ostatní pasiva	7 316	0	0	7 316
Vlastní kapitál	-51	0	0	-51
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	1 625 061	0	0	1 625 061
<b>Celkem pasiva</b>	<b>1 632 499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 632 499</b>
Čistá devizová pozice	-228 038	176 596	51 442	0
Dopad změny devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	1766	514	2 280

- **Riziko protistrany**

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími téměř bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

Maximální expozice podle sektorů

K 31. 12. 2023 v tis. Kč	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	93 284	0	0	není
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	363 905	0	není
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	97 669	0	není
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	955 220	0	není
Ostatní aktiva	0	122 421	0	není
<b>Pasiva</b>				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	173	0	

Ostatní pasiva	0	7 316	0	není
Vlastní kapitál	0	0	-51	není
Čistá hodnota aktiv připadajících držitelům IA	0	0	1 625 061	není

## 26. Reálná hodnota

### Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka používá oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- substanční metody ocenění podniků (samostatné ocenění majetkových složek a závazků)
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- jednotkové ceny Kč/m<sup>2</sup> nemovitosti
- bezrizikové úrokové míry
- rizikové přírážky

### Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
  - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
  - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
  - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.



- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

### Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

### Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

k 31. 12. 2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>Finanční aktiva:</b>			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	93 284	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	363 905
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	97 669	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	955 220
Ostatní aktiva	0	122 421	0
<b>Finanční závazky:</b>			

k 31. 12. 2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	173
Ostatní pasiva	0	2 988	0

k 31. 12. 2022 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>Finanční aktiva:</b>			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0
<b>Finanční závazky:</b>			
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0
Ostatní pasiva	0	51	0

- **Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty**

V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi jednotlivými úrovněmi reálné hodnoty.

#### **Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny**

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

##### Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

##### Pohledávky za nebankovními subjekty

V případě úročených pohledávek je ocenění za předpokladu očekávaného uspokojení pohledávek provedeno v úrovni nominální hodnoty. V případě nedostatečných zdrojů protistranu na úhradu svých závazků je ocenění provedeno ve výši disponibilního majetku dlužníka pro úhradu jeho závazků.

Odhady reálné hodnoty neúročených pohledávek vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

V případech pohledávek vůči společnostem, ve kterých má účetní jednotka majetkovou účast, je v ocenění majetkové účasti zohledněna stanovená reálná hodnota pohledávka. Změna reálné hodnoty pohledávky by tak ceteris paribus vedla k inverzní změně reálné hodnoty majetkové účasti.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

## Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Pro majetkové cenné papíry, pro které jsou k dispozici kotované ceny na aktivním trhu pro identický instrument, jsou použity tyto ceny (úroveň 1).

## Účasti s rozhodujícím vlivem

Ocenění účastí ve společnostech, jejichž primárním aktivem jsou vlastněné nemovitosti, je provedeno majetkovou metodou substanční hodnoty, která spočívá v provedení odhadu hodnoty (přecenění) všech aktiv dle účetní rozvahy a následném odečtení odhadované hodnoty závazků. V případě 100% podílu na společnosti Strojirny Rožmitál, s.r.o. je použita metoda likvidační hodnoty, která z metody substanční částečně vychází, přičemž zohledňuje ještě další náklady spojené v tomto případě s dobrovolnou likvidací. V případě německé společnosti OPUS SOLAR GmbH, je ocenění založeno na výnosové metodě diskontovaných čistých peněžních toků, konkrétně jednofázovém způsobu ocenění.

Hlavní majetkovou složkou všech oceňovaných společností jsou nemovitosti, jejichž ocenění je provedeno primárně porovnávací (případně výnosovou) metodou ocenění.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

## Ostatní aktiva/pasiva

V případě položek ostatních aktiv a pasiv se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daných aktiv/závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční nástroje jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

## **Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3**

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12. 2023	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou u vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Majetková účast (100%) na společnosti Auream Crucem, s.r.o.	15 351 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných nemovitostí	22 090 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti P.P.Ostrov, s.r.o.	27 605 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných nemovitostí	11 070 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti OC Rožmitál, s.r.o.	60 708 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných nemovitostí	23 930 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti OC Pražská, s.r.o.	49 547 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných nemovitostí	18 750 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12. 2023	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnost u vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Majetková účast (100%) na společnosti Dům Palackého, s.r.o.	11 439 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných nemovitostí	29 150 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Dům Na Marjánce, s.r.o.	32 199 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných nemovitostí	22 710 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Skalka Příbram, s.r.o.	103 272 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných nemovitostí	20 630 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Hotel 1. republika, s.r.o.	199 869 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných nemovitostí	60 910 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Grado Příbram, s.r.o.	70 305 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných nemovitostí	13 140 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Balonka Příbram, s.r.o.	73 227 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných pozemků	780 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Jablonná, s.r.o.	14 216 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných pozemků	45 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Solo Libera, s.r.o.	54 323 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných pozemků pro výstavbu FVE	1 010 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (50%) na společnosti OZE PROJEKT s.r.o.	0 Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných pozemků	22 – 35 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12. 2023	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Majetková účast (100%) na společnosti Buk Investments s.r.o.	23 666 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných nemovitostí	29 380 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Strojírny Rožmitál, s.r.o.	139 344 tis. Kč	Likvidační metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných nemovitostí	5 730 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (50%) na společnosti OPUS SOLAR GmbH	6 375 tis. Kč	Výnosová metoda DCF equity	Diskontní sazba (náklady vlastního kapitálu)	8,51 % - 11,99 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila
Majetková účast (78,56%) na společnosti MAGNUS KFT	73 774 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Kapitalizační míra pro ocenění společnosti vlastněné víceúčelové administrativní budovy	6,75 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se kapitalizační míra snížila
Pohledávka vůči společnosti MAGNUS KFT	122 343 tis. Kč	DCF	Diskontní sazba	6,0 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní míra snížila
Úvěr společnosti Algae Farm s.r.o.	25 841 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti OZE PROJEKT s.r.o.	5 759 tis. Kč	Dle očekávané výtěžnosti	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) společnosti vlastněných pozemků	22 - 35 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Úvěr společnosti Sola Libera s.r.o.	1 227 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti Hotel 1. republika s.r.o.	4 988 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti Balonka Příbram s.r.o.	42 851 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12. 2023	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Úvěr panu Filipovi Vařekovi	209 069 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěry společnosti Duhast Property s.r.o	26 492 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti BUK Investments s.r.o	16 616 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěry společnosti Strojirny Rožmitál s.r.o	18 871 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti OPUS SOLAR GmbH	12 191 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-

### Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v Tis. Kč				31.12.2023
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	CELKEM	
Zůstatek k 1.1.	0	0	0	
Nákupy	330 870	809 527	1 218 858	
Prodeje	0	0	0	
Emise	0	0	0	
Splacení	0	0	0	
Převod do úrovně 3	0	0	0	
Převod z úrovně 3	0	0	0	
Zisky a ztráty za období - FVTPL	33 035	0	33 035	
Zisky a ztráty za období - FVOCI	0	145 693	164 901	
Zůstatek k 31.12.	363 905	955 220	1 416 794	

v Tis. Kč	31.12.2022		
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	CELKEM
Zůstatek k 6.9.2022	0	0	0
Nákupy	0	0	0
Prodeje	0	0	0
Emise	0	0	0
Splacení	0	0	0
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zisky a ztráty za období - FVTPL	0	0	0
Zisky a ztráty za období - FVOCI	0	0	0
Zůstatek k 31.12.	0	0	0

## 27. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

### Válečné konflikty

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 nově také ozbrojený konflikt na blízkém východě.

### Ostatní

V souvislosti s vyššími úrokovými sazbami stanovenými Českou národní bankou, v roce 2023 docházelo ke snižování inflace způsobené pandemií COVID 19, růstem cen energií a problémů v rámci dodavatelských řetězců v předchozích letech. Úrokové sazby na úrovni 7,00 % však měly negativní vliv na celkový hospodářský vývoj a hrubý domácí produkt České republiky. V důsledku snahy o opětovné nastartování hospodářského růstu došlo v závěru letošního roku k mírnému snížení úrokových sazeb o 25 bazických bodů.

V roce 2023 na akciovém trhu převládala spíše pozitivní nálada, kdy v horizontu jednoho roku např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 25 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 16 %. Většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy se aktuálně nachází v prostředí pozvolně klesající inflace a vyšších úrokových sazeb.

## 28. Významné události po datu účetní závěrky

V roce 2024 je očekáváno pokračování aktuálně nastoleného trendu, tedy postupně se snižující inflace a s tím spojený pokles úrokových sazeb, přičemž v důsledku těchto dvou faktorů je předpokládáno zlepšení hospodářské situace a výkonu ekonomiky. V porovnání s ostatními zeměmi EU bude v české ekonomice docházet spíše k pomalejšímu ožívání, kdy hlavními faktory jsou kombinace energetické náročnosti českého průmyslu a přetrvávajících vyšších cen energií, dále přetrvávající propad reálných mezd a s tím související slabší spotřeba domácností. Výzvou pro českou ekonomiku bude snížení byrokracie v oblasti výstavby rezidenčních nemovitostí a obecně celé infrastruktury. V příštích letech bude docházet k velkým změnám na poli energetiky,

elektromobility, a rychlost patří mezi důležité proměnné této transformace. Za jedno z přetrvávajících rizik lze i nadále považovat geopolitickou situaci ve východní Evropě a sní spojené výpadky dodávek zemního plynu a ropy z Ruské federace apod.

V Praze dne 30. 4. 2024

---

WARHOLD Fund SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
Člen představenstva,  
Ing. Michal Kusák, Ph.D.,  
Pověřený zmocněnec



## Zpráva auditora



## **Zpráva nezávislého auditora**

o ověření řádné účetní závěrky k 31.12.2023  
společnosti WARHOLD Fund SICAV a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům a představenstvu společnosti WARHOLD Fund SICAV a.s. se  
sídlem Jeseninova 1151/55, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO 175 07 006

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti WARHOLD Fund SICAV a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 01.01.2023 do 31.12.2023, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 01.01.2023 do 31.12.2023 a přílohy, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti WARHOLD Fund SICAV a.s. k 31.12.2023, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 01.01.2023 do 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

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

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

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti WARHOLD Fund SICAV a.s. Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli

vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

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

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

V Brně dne 30.04.2024

### **Kreston Audit FIN, s.r.o.**

Moravské nám. 1007/14, 602 00 Brno

Ev. č. opr. KA ČR 011

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

**Ing. Libor Cabicar**

Ev. č. opr. KA ČR 1277



**Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztráty
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy

