

Výroční zpráva

2024

WARHOLD Fund SICAV a.s.

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



Obsah

Obsah.....	2
Čestné prohlášení.....	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	5
Profil Fondu a skupiny	8
Zpráva o vztazích.....	18
Účetní závěrka k 31. 12. 2024.....	23
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2024	27
Zpráva auditora	72

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, 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 Jeseniova 1151/55, Žižkov, 130 00 Praha 3, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27586
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
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, vyhlášena 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
Nářízení	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu § 291 odst. 1 a § 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF plněných dle čl. 107 odst. 3 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013

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 28. 4. 2025

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 Jeseniova 1151/55, Žižkov, 130 00 Praha, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27586
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor bez geografického zaměření. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičními cíli a strategií Fondu dále reinvestována.

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 48 785 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména oceňovacími rozdíly pohledávek a poskytnutých půjček a náklady na obhospodařování, administraci a dalším náklady vyplývajících 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 2024 (tis. Kč)
Auream Crucem, s.r.o.	140 82 772	ČR	100%	-1 022
P.P.Ostrov, s.r.o.	140 82 781	ČR	100%	-2 808
OC Rožmitál, s.r.o.	140 82 799	ČR	100%	-2 067
OC Pražská, s.r.o.	140 82 802	ČR	100%	-2 284
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	ČR	100%	7 724

Solo Libera, s.r.o.	140 82 900	ČR	100%	40
Jablonná, s.r.o.	140 82 896	ČR	100%	-580
Balonka Příbram, s.r.o.	140 82 888	ČR	100%	-2 575
Grado Příbram, s.r.o.	140 82 870	ČR	100%	10
Hotel 1. republika, s.r.o.	140 82 853	ČR	100%	-6 789
Skalka Příbram, s.r.o.	140 82 845	ČR	100%	-1 547
Dům Na Marjánci, s.r.o.	140 82 829	ČR	100%	-526
Buk Investments s.r.o.	179 76 341	ČR	100%	175
OZE PROJEKT s.r.o.	192 97 301	ČR	50%	-24
MAGNUS Kft	14889213-2-42	Maďarsko	78,56%	595
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333	Německo	50%	-36 042

1.2 Stav majetku investiční části Fondu a skupiny

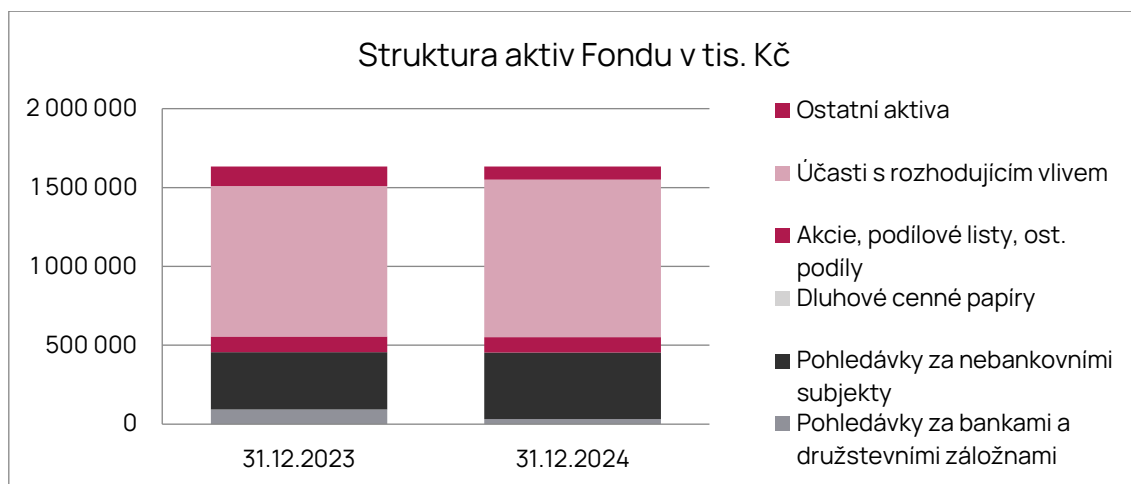
Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 0,02 % (tj. 384 tis. Kč) na hodnotu 1 632 883 tis. Kč. Zvýšení aktiv bylo způsobeno zejména zvýšením hodnoty pohledávek z titulu poskytnutých úvěrů o 58 899 tis. Kč a zvýšením hodnoty účasti s rozhodujícím vlivem o 42 520 tis. Kč. Tento nárůst je kompenzován snížením hodnoty pohledávek za bankami o 62 004 tis. Kč, snížením hodnoty ostatních aktiv (pohledávek) o 38 879 tis. Kč a snížením hodnoty držených akcií o 153 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno z 99,74 % 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 0,26 % 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 1 632 883 tis. Kč. Ta jsou tvořena především majetkovými účastmi v obchodních společnostech ve výši 997 740 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty (půjčky) v hodnotě 422 804 tis. Kč, akciemi ve výši 97 516 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 31 280 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 83 542 tis. Kč a náklady příštích období ve výši 1 tis. Kč.

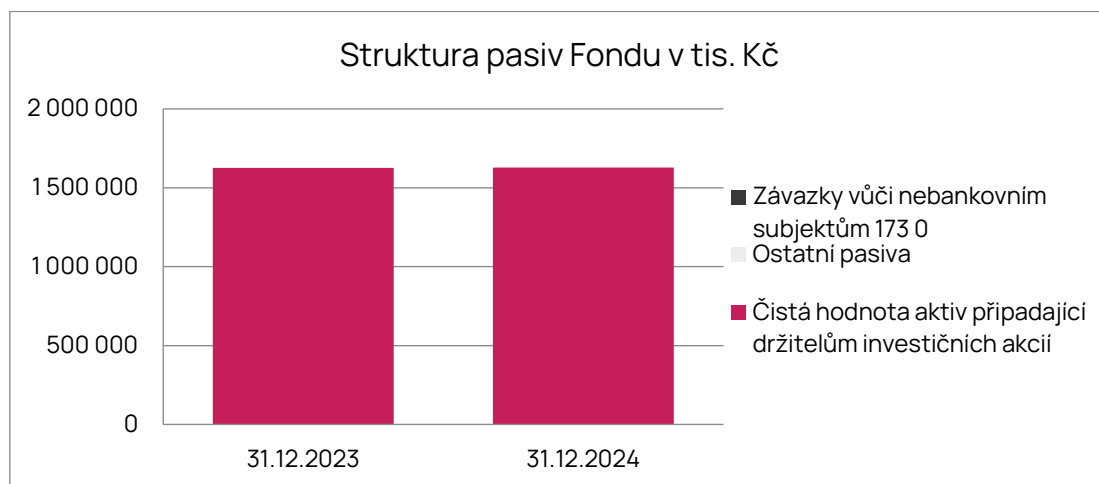
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu jsou ve výši 1 632 883 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií ve výši 1 628 587 tis. Kč, z toho nerozdělený hospodářský výsledek minulých let 55 566 tis. Kč, , hospodářský výsledek běžného období 45 019 tis. Kč, obdoba kapitálových fondů je ve výši 1 405 554 tis. Kč a obdoba oceňovacích rozdílů je ve výši 122 448 tis. Kč) a dále cizími zdroji ve formě ostatních pasiv (především dohadné účty a závazky z obchodních vztahů) v celkové výši 4 296 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: Jeseniova 1151/55

Obec: Praha 3

PSČ: 130 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, Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou 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: 1 628 587 tis. Kč

Orgány Fondu

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 6. 9. 2022)

IČO 274 37 558

Sídlo: Sokolovská 700/113a, 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 9. 11. 2023)

Narozen: 19. března 1959

Vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Filip Vařeka** (od 9. 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.

2. Údaje o změnách skutečnosti zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

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

S účinností k 1. 1. 2024 došlo ke změně sídla z Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 na Sokolovská 700/113a, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00.

Dne 28. 2. 2024 došlo ke změně sídla fondu na Jeseniova 1151/55, Žižkov, 130 00 Praha 3.

3. 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

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

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

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.

Portfolio manažer

Ing. Radomíra Crkvová

Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

Ing. Radomíra Crkvová před příchodem do AMISTA IS působila ve společnosti Plzeňský Prazdroj, a. s. jako Kreditní analytička, kde se věnovala svěřenému portfoliu klíčových zákazníků v oblastech kreditního monitoringu, vymáhání pohledávek, finanční analýzy, reportingu a factoringu. Po dokončení studia působila také ve společnosti Leasing České spořitelny, a.s. na oddělení Risk Managementu, které se specializovalo na poskytování analytické podpory v rámci schvalovacích procesů u spotřebitelských úvěrů.

Portfolio manažer

Ing. Ivana Lacová

Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

Ing. Ivana Lacová před příchodem do AMISTA IS působila ve skupině Vienna Insurance Group, na pozici Investment Officer., kde se věnovala správě investičního portfolia v hodnotě přesahující 1 mld. Euro a v oblasti financí pracuje více jak 15 let. Ivana Lacová absolvovala postgraduální studium ve Spojených státech amerických na Wilmington University, Wilmington, Delaware.

4. 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

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

6. 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.

7. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu Nařízení

Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti jsou odměňováni ze strany Společnosti v souladu se systémem vnitřních zásad pro odměňování, který je nastaven s přihlédnutím k velikosti, povaze, rozsahu a složitosti činnosti Společnosti a požadavkům na účinné řízení rizik obhospodařovaných investičních fondů. Systém odměňování zahrnuje i závazná opatření pro předcházení střetu zájmu. Informace nezbytné k pochopení rizikového profilu a řízení rizik jednotlivých investičních fondů jsou uvedeny v příslušné fondové dokumentaci.

Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti jsou založeny na výplatě nárokové pevné a nenárokové pohyblivé složky, jejíž výplata závisí na plnění hospodářských výsledků Společnosti a plnění osobní cílů. Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti nejsou vázány za zhodnocení kapitálu obhospodařovaných investičních fondů. Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti nejsou odměňováni ze strany obhospodařovaných Fondů.

S ohledem na vysoký počet obhospodařovaných a administrovaných investičních fondů a absenci jednoznačné metodiky výpočtu nemá Společnost k dispozici snadno přístupné údaje rozdělené podle jednotlivých investičních fondů ve smyslu čl. 107 odst. 3 Nařízení.

Celkové náklady Společnosti na odměňování 61 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF vykázané dle čl. 107 odst. 1 písm. a) Nařízení odpovídají celkové částce 61 045 tis. Kč, z čehož pevná složka odpovídá částce 51 909 tis. Kč, pohyblivá složka odpovídá částce 9 136 tis. Kč a odměna za zhodnocení kapitálu fondu odpovídá částce 0, - Kč. Celkové náklady Společnosti na odměňování 25 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF, jejichž činnost má vliv na rizikový profil obhospodařovaných fondů (viz část I odst. 1 písm. b) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 244/2013 Sb.) odpovídají celkové částce 31 477 tis. Kč.

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

Přehled majetkových účastí s rozhodujícím vlivem:

Název společnosti	IČ	země	podíl	Hodnota majetkové účasti
tis. Kč				31.12.2024
Auream Crucem, s.r.o.	140 82 772	ČR	100%	15 542
P.P.Ostrov, s.r.o.	140 82 781	ČR	100%	26 482
OC Rožmitál, s.r.o.	140 82 799	ČR	100%	61 539
OC Pražská, s.r.o.	140 82 802	ČR	100%	52 025
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	ČR	100%	132 038

Solo Libera, s.r.o.	140 82 900	ČR	100%	51 731
Jablonná, s.r.o.	140 82 896	ČR	100%	14 515
Balonka Příbram, s.r.o.	140 82 888	ČR	100%	103 779
Grado Příbram, s.r.o.	140 82 870	ČR	100%	75 400
Hotel 1. republika, s.r.o.	140 82 853	ČR	100%	205 690
Skalka Příbram, s.r.o.	140 82 845	ČR	100%	105 174
Dům Na Marjánce, s.r.o.	140 82 829	ČR	100%	34 039
Buk Investements s.r.o.	179 76 341	ČR	100%	40 333
OZE PROJEKT s.r.o.	192 97 301	ČR	50%	0
MAGNUS Kft	14889213-2-42	Maďarsko	79%	69 603
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333	Německo	50%	9 850
celkem				997 740

Přehled akcií:

Název společnosti	IČ / ISIN	počet ks	Hodnota akcií
tis. Kč			31.12.2024
ČEZ a.s.	CZ0005112300	101 898	97 516
celkem			97 516

Přehled pohledávek:

Název společnosti	IČ / ISIN	Hodnota pohledávky
v tis. Kč		31.12.2024
MAGNUS Kft	14889213-2-42	80 925
celkem		80 925

Přehled poskytnutých půjček:

Název společnosti	IČ	Výše čerpání	Hodnota půjčky
tis. Kč			31.12.2024
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	14082918	3 718	4 002
MAGNUS Kft	14889213-2-42	50 578	44 010
Solo Libera, s.r.o.	14082900	650	768
Hotel 1. republika, s.r.o.	14082853	3 200	4 223
Balonka Příbram, s.r.o.	14082888	13 193	14 817

Podílníci Fondu		179 417	218 698
Duhast Property, s.r.o.	06959636	24 850	28 444
BUK Investments s.r.o.	17976341	0	1 300
OZE PROJEKT s.r.o.	19297301	10 150	6 424
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	14082918	5 000	6 438
Algae Farm s.r.o.	09947418	62 050	67 810
Dům Na Marjánce	14082829	4 000	4 275
OC Rožmitál	14082799	5 083	5 338
Grado Příbram	14082870	7 000	7 190
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333	8 705	9 067
celkem		377 594	422 804

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. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13. Fondový kapitál fondu a vývoj hodnoty akcie

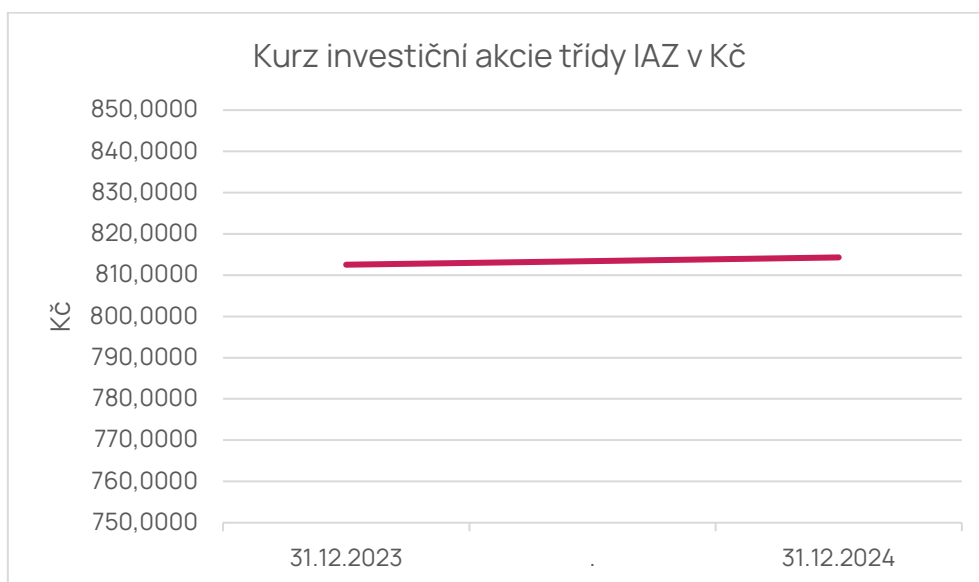
Zakladatelské akcie třídy ZA:

k datu	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč)	-50 526	-50 526	-50 526
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	100	100	100
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks)	0	0	100
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	-505,2600	-505,2600	-505,2600



Investiční akcie třídy IAZ:

k datu	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč)	1 628 586 588	1 625 060 113	0
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	2 000 000	2 000 000	0
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	0	2 000 000	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	814,2932	812,5300	0,0000



14. Informace o podstatných změnách statutu fondu

V průběhu Účetního období došlo k podstatným změnám statutu Fondu:

Dne 11. 4. 2024 byl aktualizován statut fondu.

15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti.

17. Střet zájmů

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje za účelem řízení střetu zájmů v rámci Fondu systém opatření zaměřený na identifikaci, vyhodnocení, předcházení a řízení střetu zájmů. Tento systém funguje na základě jasné hierarchie, která zahrnuje předcházení, řízení a následné oznámení střetu zájmů. V případě transakcí se spřízněnými osobami Obhospodařovatel vždy postupuje v souladu s některou z přípustných metod – střet zájmů je detailně popsán ve statutu Fondu, je zajištěn souhlas všech investorů, nebo je transakce realizována za tržních podmínek na základě nezávislého posudku.

18. 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: **Jeseniova 1151/55**

Obec: **Praha 3**

PSČ: **130 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. 2024 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 s.r.o.	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 a.s.	28384512	Jeseniova 1151/55, Žižkov, 13000 Praha 3	100 %
RODISQ, 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 %
BEEEMSTER 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 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 %
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 Podlesí 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 Podlesí 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 ovládání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. Ovládání 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 ji 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 31. 3. 2025

WARHOLD Fund SICAV a.s.

AMISTA investiční společnost, a.s.,

Člen představenstva

Ing. Michal Kusák, Ph.D.

Pověřený zmocněnec

Účetní závěrka k 31. 12. 2024

Účetní jednotka: WARHOLD
Fund SICAV a.s.

Sídlo: Jeseniova 1151/55,
Praha 3

IČO: 175 07 006

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 28. 4. 2025

Rozvaha k 31. 12. 2024

tis. Kč	Pozn.	31.12.2024			31.12.2023		
		Investiční	Neinvestiční	Fond	Investiční	Neinvestiční	Fond
AKTIVA							
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami 4	31 280	0	31 280	93 284	0	93 284
3a	splatné na požádání	14 000	0	14 000	93 284	0	93 284
3b	ostatní pohledávky	17 280	0	17 280	0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty 5	422 804	0	422 804	363 905	0	363 905
4b	ostatní pohledávky	422 804	0	422 804	363 905	0	363 905
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly 6	97 516	0	97 516	97 669	0	97 669
6a	Akcie	97 516	0	97 516	97 669	0	97 669
8	Účasti s rozhodujícím vlivem 7	997 740	0	997 740	955 220	0	955 220
11	Ostatní aktiva 8	83 542	0	83 542	122 421	0	122 421
13	Náklady a příjmy příštích období 9	1	0	1	0	0	0
Aktiva celkem		1 632 883	0	1 632 883	1 632 499	0	1 632 499

tis. Kč		Pozn.	31.12.2024			31.12.2023		
			Investiční	Neinvestiční	Fond	Investiční	Neinvestiční	Fond
PASIVA								
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	10	0	0	0	173	0	173
	2b ostatní závazky		0	0	0	173	0	173
4	Ostatní pasiva	11	4 296	51	4 347	7 265	51	7 316
Cizí zdroje celkem			4 296	51	4 347	7 438	51	7 489
8	Základní kapitál	12	0	0	0	0	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		0	-51	-51	0	-51	-51
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		0	0	0	0	0	0
Vlastní kapitál			0	-51	-51	0	-51	-51
17	Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	13	1 628 587	0	1 628 587	1 625 061	0	1 625 061
	17a období kapitálových fondů		1 405 554	0	1 405 554	1 405 554	0	1 405 554
	17b období oceňovacích rozdílů		122 448	0	122 448	163 941	0	163 941
	17c období nerozděleného zisku nebo ztráty předchozích období		55 566	0	55 566	70 336	0	70 336
	17d období zisku nebo ztráty za účetní období		45 019	0	45 019	-14 770	0	-14 770
Pasiva celkem			1 632 883	0	1 632 883	1 632 499	0	1 632 499

Podrozkahové položky k 31. 12. 2024

Investiční středisko

v tis. Kč	Poznámka	31.12.2024	31.12.2023	
Podrozvahová aktiva				
1	Poskytnuté přísliby a záruky	15	176 490	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	16	1 632 883	1 632 499

Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

tis. Kč		Pozn.	1.1.2024 až 31.12.2024			1.1.2023 až 31.12.2023		
			Investiční	Neinvestiční	Fond	Investiční	Neinvestiční	Fond
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	17	1 298	0	1 298	8	0	8
1b	výnosy z úroků z ostatních aktiv		1 298	0	1 298	8	0	8
3	Výnosy z akcií a podílů	18	4 504	0	4 504	12 559	0	12 559
3c	ostatní výnosy z akcií a podílů		4 504	0	4 504	12 559	0	12 559
5	Náklady na poplatky a provize	19	-3 521	0	-3 521	-2 210	0	-2 210
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	20	43 104	0	43 104	-19 071	0	-19 071
6d	ostatní		43 104	0	43 104	-19 071	0	-19 071
7	Ostatní provozní výnosy	21	4 866	0	4 866	114	0	114
8	Ostatní provozní náklady	21	-350	0	-350	0	0	0
9	Správní náklady	22	-1 116	0	-1 116	-3 291	0	-3 291
9b	ostatní správní náklady		-1 116	0	-1 116	-3 291	0	-3 291
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		48 785	0	48 785	-11 891	0	-11 891
23	Daň z příjmů	23	-3 766	0	-3 766	-2 879	0	-2 879
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		45 019	0	45 019	-14 770	0	-14 770
***	Výsledek hospodaření před zdaněním		48 785	0	48 785	-11 891	0	-11 891

Přehled o změnách vlastního kapitálu od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2023	0	0	-51	-51
Zůstatek k 31.12.2023	0	0	-51	-51
Zůstatek k 01.01.2024	0	0	-51	-51
Zůstatek k 31.12.2024	0	0	-51	-51

Přehled o změnách čistých hodnot aktiv připadajících držitelům investičních akcií od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2023	0	0	0	0
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
Zůstatek k 31.12.2023	1 405 554	163 941	55 566	1 625 061
Zůstatek k 01.01.2024	1 405 554	163 941	55 566	1 625 061
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	-41 493	0	-41 493
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	45 019	45 019
Zůstatek k 31.12.2024	1 405 554	122 448	100 585	1 628 587

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2024

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, 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 Jeseniova 1151/55, Žižkov, 130 00 Praha 3, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27586
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
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 zaslouženému 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

Jeseniova 1151/55

PSČ 130 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: Sokolovská 700/113a, 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 9. 11. 2023)

Narozen: 19. března 1959

Vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: Filip Vařeka (od 9. 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 28. 2. 2024 proběhla změna sídla fondu na adresu: Jeseniova 1151/55, Žižkov, 130 00 Praha 3.

Statutární orgán: změna adresy člena představenstva, společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. z původní adresy Pobřežní 620/3, Praha na Sokolovská 700/113a, změna byla zapsána do Obchodního rejstříku ke dni 7. 1. 2024.

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 2024. Běžné účetní období je od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024. Minulé účetní období je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

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 určeno 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 datumy 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 určeno 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 datumy 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 prodeji 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 užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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 ztráty, 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 užitky 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 nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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 vykázané 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 vykázané 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 podílových 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 zemi 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 (účást 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 účasti ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účasti“ 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 pořízován 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. Přepočet cizí měny

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

Ve sledovaném Účetním období nebyly provedeny žádné opravy zásadních chyb.

B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Ve sledovaném Účetním období nebyly provedeny žádné změny účetních metod.

4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

Členění dle druhu

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Běžné účty u bank	14 000	93 284
Termínované vklady	17 280	0
Celkem	31 280	93 284

Klasifikace dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	31 280
Čistá účetní hodnota	31 280

5. Pohledávky za nebankovními subjekty

Členění dle druhu

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Úvěry	422 804	363 905
Celkem	422 804	363 905

Klasifikace dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	422 804
Čistá účetní hodnota	422 804

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	48 012	0	374 792	422 804
Celkem	0	48 012	0	374 792	422 804

Podrobný přehled pohledávek za nebankovními subjekty:

Dlužník	IČ	datum poskytnuti	úroková sazba v %	zůstatek v tis. Kč
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	14082918	31.01.2024	EURIBOR 1Y + 1,35%	4 002
MAGNUS Kft	14889213-2-42	03.12.2024	EURIBOR 1Y + 1,35%	44 010
Solo Libera, s.r.o.	14082900	01.01.2023	5,40%	768
Hotel 1. republika, s.r.o.	14082853	01.01.2023	9,00%	4 223
Balonka Příbram, s.r.o.	14082888	01.01.2023	5,57%	14 817
Podílníci Fondu		15.05.2022	4,50%	218 698
Duhast Property, s.r.o.	06959636	04.04.2022	5,57%	28 444
BUK Investments s.r.o.	17976341	15.05.2023	5,57%	1 300
OZE PROJEKT s.r.o.	19297301	26.05.2023	5,57%	6 424
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	14082918	15.01.2023	6,00%	6 438
Algae Farm s.r.o.	09947418	01.01.2023	5,40%	67 810

Dům Na Marjánce	14082829	23.01.2024	5,40%	4 275
OC Rožmitál	14082799	25.03.2024	9,00%	5 338
Grado Příbram	14082870	05.03.2024	9,00%	7 190
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333	14.12.2011	5,00%	9 067
Celkem				422 804

6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Členění dle druhu

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Akcie	97 516	97 669
Celkem	97 516	97 669

Klasifikace dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou - klasifikace FVOCI	97 516
Čistá účetní hodnota	97 516

Fond k rozvahovému dni vlastní 101 898 ks akcií ČEZ a.s. v reálné hodnotě 97 516 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
Auream Crucem, s.r.o.	140 82 772	ČR	100%
P.P.Ostrov, s.r.o.	140 82 781	ČR	100%
OC Rožmitál, s.r.o.	140 82 799	ČR	100%
OC Pražská, s.r.o.	140 82 802	ČR	100%
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	ČR	100%
Solo Libera, s.r.o.	140 82 900	ČR	100%
Jablonná, s.r.o.	140 82 896	ČR	100%

Balonka Příbram, s.r.o.	140 82 888	ČR	100%
Grado Příbram, s.r.o.	140 82 870	ČR	100%
Hotel 1. republika, s.r.o.	140 82 853	ČR	100%
Skalka Příbram, s.r.o.	140 82 845	ČR	100%
Dům Na Marjance, s.r.o.	140 82 829	ČR	100%
Buk Investments s.r.o.	179 76 341	ČR	100%
OZE PROJEKT s.r.o.	192 97 301	ČR	50%
MAGNUS Kft	14889213-2-42	Maďarsko	78,56%
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333	Německo	50%

Přehled hodnoty majetkových účastí:

Název společnosti	IČ	Hodnota majetkové účasti	
tis. Kč		31.12.2024	31.12.2023
Auream Crucem, s.r.o.	140 82 772	15 542	15 351
P.P.Ostrov, s.r.o.	140 82 781	26 482	27 605
OC Rožmitál, s.r.o.	140 82 799	61 539	60 708
OC Pražská, s.r.o.	140 82 802	52 025	49 547
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	132 038	139 344
Solo Libera, s.r.o.	140 82 900	51 731	54 323
Jablonná, s.r.o.	140 82 896	14 515	14 216
Balonka Příbram, s.r.o.	140 82 888	103 779	73 227
Grado Příbram, s.r.o.	140 82 870	75 400	70 305
Hotel 1. republika, s.r.o.	140 82 853	205 690	199 869
Skalka Příbram, s.r.o.	140 82 845	105 174	103 272
Dům Na Marjance, s.r.o.	140 82 829	34 039	32 199
Dům Palackého, s.r.o.	prodáno	0	11 439
Buk Investments s.r.o.	179 76 341	40 333	23 666
OZE PROJEKT s.r.o.	192 97 301	0	0
MAGNUS Kft	14889213-2-42	69 603	73 774
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333	9 850	6 375
Celkem		997 740	955 220

Přehled pořizovacích cen a přecenění:

Název společnosti	Pořizovací cena	Přecenění	Hodnota ke Dni ocenění
tis. Kč			
Auream Crucem, s.r.o.	11 039	4 503	15 542
P.P.Ostrov, s.r.o.	21 485	4 997	26 482
OC Rožmitál, s.r.o.	51 843	9 696	61 539
OC Pražská, s.r.o.	41 056	10 969	52 025
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	118 052	13 986	132 038
Solo Libera, s.r.o.	47 444	4 287	51 731
Jablonná, s.r.o.	9 557	4 958	14 515
Balonka Příbram, s.r.o.	167 219	-63 440	103 779
Grado Příbram, s.r.o.	56 228	19 172	75 400
Hotel 1. republika, s.r.o.	195 038	10 652	205 690
Skalka Příbram, s.r.o.	95 208	9 966	105 174
Dům Na Marjánce, s.r.o.	23 292	10 747	34 039
Buk Investements s.r.o.	40 010	323	40 333
OZE PROJEKT s.r.o.	5	-5	0
MAGNUS Kft	6 622	62 981	69 603
OPUS SOLAR GmbH	9 295	555	9 850
Celkem	893 394	104 346	997 740

Rozdělení majetkových účastí podle země sídla:

tis. Kč	31.12.2024
Česká republika	918 287
Maďarsko	69 603
Německo	9 850
Celkem	997 740

Klasifikace dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou - klasifikace FVOCI	997 740
Čistá účetní hodnota	997 740

8. Ostatní aktiva

Členění dle druhu

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Pohledávky vůči majetkovým účastem	80 925	122 343
Pohledávky z obchodních vztahů	0	27
Pohledávky za neinvestiční částí Fondu	51	51
Daně, DPPO	2 566	0
Celkem	83 542	122 421

Klasifikace dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	83 542
Čistá účetní hodnota	83 542

Následující tabulka uvádí členění pohledávek na základě zbytkové splatnosti:

tis. Kč	do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky vůči majetkovým účastem	0	0	80 925	0	80 925
Pohledávky z obchodních vztahů	0	0	0	0	0
Pohledávky za neinvestiční částí Fondu	0	0	0	51	51
Daně, DPPO	0	2 566	0	0	2 566
Celkem	0	2 566	80 925	51	83 542

9. Náklady a příjmy příštích období

Členění dle druhu

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Náklady příštích období	1	0
Příjmy příštích období	0	0

Celkem	1	0
--------	---	---

Klasifikace dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	1
Čistá účetní hodnota	1

10. Závazky vůči nebankovním subjektům

Členění dle druhu

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Úvěry	0	173
Celkem	0	173

Všechny přijaté úvěry byly v průběhu sledovaného období splacené.

11. Ostatní pasiva

Členění dle druhu

Neinvestiční středisko

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Závazky vůči investiční části Fondu	51	51
Celkem	51	51

Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Závazky z obchodních vztahů	95	324
Daně, DPPO, DPH	0	1 704
Odložený daňový dluh	953	960
Dohadné účty	3 248	4 277
Celkem	4 296	7 265

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 953 tis. Kč.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií

Neinvestiční středisko

tis. Kč	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	51
Čistá účetní hodnota	51

Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	4 296
Čistá účetní hodnota	4 296

12. 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 1. 1. 2023	100
Emise investičních akcií	0
Odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	100
Zůstatek k 1. 1. 2024	100
Emise investičních akcií	0
Odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	100

Vývoj hodnoty zakladatelské akcie:

k datu	31.12.2024	31.12.2023
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	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	-505,2600	-505,2600

13. Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům

Investiční středisko

Hodnota vykazována v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá k 31.12.2024 ze 2 000 000 ks investičních akcií (31.12.2023: 2 000 000 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 (období kapitálových fondů), změny v přecenění majetku na reálnou hodnotu dle klasifikace FVOCI (období oceňovacích rozdílů) a časové rozlišení nákladů a výnosů (období 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. Investičních akcií 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 1. 1. 2023	0
Emise investičních akcií	2 000 000
Odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	2 000 000
Zůstatek k 1. 1. 2024	2 000 000
Emise investičních akcií	0
Odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	2 000 000

Vývoj hodnoty investiční akcie:

k datu	31.12.2024	31.12.2023
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč)	1 628 586 588	1 625 060 113
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	2 000 000	2 000 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	0	2 000 000
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks)	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	814,2932	812,5300

14. 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. Minulé období rovněž skončilo s výsledkem hospodaření ve výši 0 tis. Kč.

Investiční středisko

Fond za sledované období na investičním středisku dosáhl zisku po zdanění ve výši 45 019 tis. Kč. Výsledek hospodaření bude v následujícím období převeden do položky Čistá hodnota aktiv připadajících držitelům investičních akcií (období nerozděleného zisku nebo ztráty předchozích období). Ztráta minulého období byla na základě rozhodnutí valné hromady přeúčtován na nerozdělené zisky a ztráty předchozích let.

15. Poskytnuté přísliby a záruky

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

Dlužník	IČ	31.12.2024	31.12.2023
tis. Kč			
Nevyčerpané úvěrové rámce k poskytnutým úvěrům			
Solo Libera, s.r.o.	14082900	3 750	0
Hotel 1. republika, s.r.o.	14082853	1 000	0
Balonka Příbram, s.r.o.	14082888	44 000	0
BUK Investments s.r.o.	17976341	10	0
OZE PROJEKT s.r.o.	19297301	19 700	0
Algae Farm s.r.o.	09947418	97 950	0
Dům Na Marjance	14082829	2 000	0
OC Rožmitál	14082799	234	0
Grado Příbram	14082870	2 000	0
OC Rožmitál	14082799	5 846	0
Celkem		176 490	0

16. Hodnoty předané k obhospodařování

Neinvestiční středisko – nemá obsahovou náplň

Investiční středisko

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Hodnoty předané k obhospodařování	1 632 883	1 632 499
Celkem	1 632 883	1 632 499

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS.

17. Čisté úrokové výnosy a náklady

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	1.1.2023 až 31.12.2023
Výnosy z úroků		
Úroky z vkladů	1 298	8
Náklady na úroky		
Ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	1 298	8

18. Výnosy z akcií a podílů

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	1.1.2023 až 31.12.2023
Přijaté dividendy	4 504	12 559
Celkem	4 504	12 559

Fond eviduje přijaté dividendy z akcií ČEZ a.s. ve výši 4 504 tis. Kč.

19. Výnosy a náklady na poplatky a provize

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	1.1.2023 až 31.12.2023
Výnosy z poplatků a provizí		
ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize		
z operací s cennými papíry	0	-49

náklady na obhospodařování	-1 020	-666
náklady na administraci	-1 807	-1 478
náklady na depozitáře	-668	-7
bankovní poplatky	-26	-10
Celkem	-3 521	-2 210

20. Zisk nebo ztráta z finančních operací

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	1.1.2023 až 31.12.2023
Zisk (ztráta) z prodeje účasti s rozhodujícím vlivem	1 321	0
Zisk (ztráta) z přecenění majetku	40 346	-19 055
Kurzové rozdíly	1 437	-16
Celkem	43 104	-19 071

Zisk (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.

21. Ostatní provozní výnosy a náklady

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	1.1.2023 až 31.12.2023
Ostatní provozní výnosy		
Ostatní provozní výnosy	4 866	114
Ostatní provozní náklady		
Ostatní provozní náklady	-350	0
Celkem	4 516	114

22. Správní náklady

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	1.1.2023 až 31.12.2023
Náklady na audit	-240	-269
Právní poradenství	0	-289
Znalecké posudky	-508	-581
Ostatní správní náklady	-368	-2 152
Celkem	-1 116	-3 291

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.

23. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

Investiční středisko

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	1.1.2023 až 31.12.2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	48 785	-11 891
Výnosy nepodléhající zdanění	-21 274	0
Výnosy zdaněné srážkovou daní	-4 504	-12 559
Daňově neodčitelné náklady	7 337	47 943
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní úpravy základu daně pro daňové účely	0	0
Základ daně	30 344	23 493
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	30 344	23 493
Daň vypočtená při použití platné sazby za běžné období	1 510	1 175
Náklady na DPPO minulých období	2 256	1 704
Celkem daň z příjmu	3 766	2 879

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

tis. Kč	odložený daňový dluh	
Položky odložené daně v tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou akcií	953	960
Celkem	953	960

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.

24. Náklady rozdělené podle geografické oblasti

Investiční středisko

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie	
	1.1.2024 až 31.12.2024	1.1.2023 až 31.12.2023	1.1.2024 až 31.12.2024	1.1.2023 až 31.12.2023
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1 298	8	0	0
Výnosy z akcií a podílů	4 504	12 559	0	0
Náklady na poplatky a provize	-3 521	-2 210	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	39 088	23 852	4 016	-42 923
Ostatní provozní výnosy	0	114	4 866	0
Ostatní provozní náklady	-350	0	0	0
Správní náklady	-1 116	-3 291	0	0
Daň z příjmů	-3 766	-2 879	0	0
Celkem	36 137	28 153	8 882	-42 923

25. 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 předchozích obdobích.

Přehled smluv se spřízněnými osobami:

Protistrana	IČ	Druh smlouvy	Smlouva ze dne	Pozice Fondu
Duhast Property, s.r.o.	069 59 636	Smlouva o úvěru	04.04.2022	věřitel
Algae Farm s.r.o.	099 47 418	Smlouva o úvěru	01.01.2023	věřitel
OC Rožmitál s.r.o.	140 82 799	Smlouva o úvěru	25.03.2024	věřitel
Dům Na Marjance s.r.o.	140 82 829	Smlouva o úvěru	23.01.2024	věřitel
Hotel 1. republika, s.r.o.	140 82 853	Smlouva o úvěru	01.01.2023	věřitel
Grado Příbram s.r.o.	140 82 870	Smlouva o úvěru	05.03.2024	věřitel
Balonka Příbram, s.r.o.	140 82 888	Smlouva o úvěru	01.01.2023	věřitel
Solo Libera, s.r.o.	140 82 900	Smlouva o úvěru	01.01.2023	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
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	140 82 918	Smlouva o úvěru	31.01.2024	věřitel
MAGNUS Kft	14889213-2-42	Smlouva o úvěru	03.12.2024	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
OPUS SOLAR GmbH	HRB 86333	Smlouva o úvěru	14.12.2011	věřitel
Podílníci Fondu		Smlouva o úvěru	15.05.2022	věřitel

Přehled vztahů se spřízněnými osobami ve sledovaném období:

v tis. Kč	31.12.2024		2024	
Spřízněná osoba	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Duhast Property, s.r.o.	28 444	0	1 952	0
Algae Farm s.r.o.	67 810	0	3 969	0
OC Rožmitál s.r.o.	5 338	0	276	0
Dům Na Marjance s.r.o.	4 275	0	275	0

Hotel 1. republika, s.r.o.	4 223	0	432	0
Grado Příbram s.r.o.	7 190	0	190	0
Balonka Příbram, s.r.o.	14 817	0	5 582	0
Solo Libera, s.r.o.	768	0	92	0
Strojírny Rožmitál, s.r.o.	10 440	0	991	0
MAGNUS Kft	44 010	0	145	0
BUK Investments s.r.o.	1 300	0	1 067	0
OZE PROJEKT s.r.o.	6 424	0	808	0
OPUS SOLAR GmbH	9 067	0	518	0
Podílenci Fondu	218 698	0	9 629	0
Celkem	422 804	0	25 926	0

26. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

Investiční a neinvestiční středisko

Bod	31.12.2024 v tis. Kč	povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
4	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	31 280	0	0	31 280
5	Pohledávky za nebankovními subjekty	422 804	0	0	422 804
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	97 516	97 516
7	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	997 740	997 740
8	Ostatní aktiva	83 542	0	0	83 542
9	Náklady a příjmy příštích období	1	0	0	1
	Finanční aktiva celkem	537 627	0	1 095 256	1 632 883

Bod	31.12.2024 v tis. Kč	povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
10	Závazky vůči nebankovním subjektům	0			0
11	Ostatní pasiva	4 347	0	0	4 347
	Finanční závazky celkem	4 347	0	0	4 347

27. 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 rozříděna 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. 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

31.12.2024 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	31 280	0	0	0	0	31 280
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	48 012	0	374 792	0	422 804
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	97 516	97 516
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	997 740	997 740
Ostatní aktiva	0	2 566	80 925	0	51	83 542
Náklady a příjmy příštích období	0	1	0	0	0	1
Celkem aktiva	31 280	50 579	80 925	374 792	1 095 307	1 632 883
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	95		0	0	1 004	1 099
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	0	0	0	0	3 248	3 248
Vlastní kapitál	0	0	0	0	-51	-51
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	0	0	0	0	1 628 587	1 628 587
Celkem pasiva	95	0	0	0	1 632 788	1 632 883
Gap	31 185	50 579	80 925	374 792	-537 481	0
Kumulativní gap	31 185	81 764	162 689	537 481	0	0

▪ Úrokové riziko

S ohledem na možnost Fondu nabývat do svého majetku úročená aktiva a zároveň mít úročené závazky (typicky se jedná o poskytnuté úvěry na straně aktiv či přijaté úvěry na straně pasiv), je Fond v rámci své činnosti vystaven úrokovému riziku, resp. nesouladu mezi úročenými aktivy a úročenými pasivy a dále pak riziku spojenému s pohybem úrokových sazeb.

Při řízení úrokového rizika se snaží Fond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového

aktiva do majetku Fondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost na změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

V závěru roku 2023 byla dvoutýdenní úroková repo sazba 6,75 %, přičemž v průběhu první poloviny roku 2024 došlo ke snížení této úrokové sazby o 200 bazických bodů a její výše tak poklesla na úroveň 4,75 %. K poslednímu snížení úrokové 2T repo sazby došlo v listopadu 2024, přičemž její aktuální výše je 4,00 %. Pokles úrokových sazeb může vést ke snížení výnosů z některých úročených aktiv.

Úroková citlivost majetku a dluhů Fondu k 31.12.2024:

31.12.2024 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	31 280	31 280
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	48 012	0	374 792	0	422 804
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	97 516	97 516
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	997 740	997 740
Ostatní aktiva	0	0	0	0	83 542	83 542
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	1	1
Celkem aktiva	0	48 012	0	374 792	1 210 079	1 632 883
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	0	0	1 099	1 099
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	0	0	0	0	3 248	3 248
Vlastní kapitál	0	0	0	0	-51	-51
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	0	0	0	0	1 628 587	1 628 587
Celkem pasiva	0	0	0	0	1 632 883	1 632 883
Čistá úroková pozice	0	48 012	0	374 792	-422 804	0

Dopad změny úrokové pozice při změně úrokové sazby o 1 %	0	480	0	3 748	0	4 228
--	---	-----	---	-------	---	-------

▪ Měnové riziko

Aktiva Fondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Fond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Fond není schopen dosáhnout vyváženosti, využívá s ohledem očekávaný budoucí vývoj a aktuální tržní podmínky nástroje pro zajištění měnového rizika – měnové forwardy, swapy či jiné nástroje dle potřeby. Cílem těchto operací je omezit negativní vliv kurzových rozdílů na majetek/závazky Fondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Fondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Fondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Fondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

Devizová pozice Fondu:

31.12.2024 v tis. Kč	CZK	EUR	USD	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	5 234	25 828	218	31 280
Pohledávky za nebankovními subjekty	360 388	62 416	0	422 804
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	97 516	0	0	97 516
Účasti s rozhodujícím vlivem	988 445	9 295	0	997 740
Ostatní aktiva	2 617	80 925	0	83 542
Náklady a příjmy příštích období	1	0	0	1
Celkem aktiva	1 454 201	178 464	218	1 632 883
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0
Ostatní pasiva	4 347	0	0	4 347
Vlastní kapitál	-51	0	0	-51
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	1 628 587	0	0	1 628 587
Celkem pasiva	1 632 883	0	0	1 632 883
Čistá devizová pozice	-178 682	178 464	218	0
Dopad změny devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	1 785	2	1 787

▪ Riziko protistrany

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími 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

31.12.2024 v tis. Kč	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
Aktiva				
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	31 280	0	0	není
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	422 804	0	není
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	97 516	0	není
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	997 740	0	není
Ostatní aktiva	0	83 542	0	není
Náklady a příjmy příštích období	0	1	0	není
Pasiva				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	
Ostatní pasiva	0	4 347	0	není
Vlastní kapitál	0	0	-51	není
Čistá hodnota aktiv připadajících držitelům IA	0	0	1 628 587	není

▪ Politické riziko

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezováním dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Válečný konflikt přetrvával i v roce 2023, na trhu paliv a energií však docházelo ke stabilizaci cen. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna tímto konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může i nadále docházet k nárůstu provozních nákladů.

▪ Riziko udržitelnosti

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální či sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Za environmentální riziko je považováno riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku a riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti. V oblasti sociálního rizika se pak jedná o riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv a riziko korupce a úplatkářství. Za rizika řízení a správy jsou považována rizika corporate governance, rizika nedostatečného řízení rizik a rizika nerovného a

neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu. Rizika udržitelnosti jsou řízena s přihlédnutím ke specifickým třídám aktiv v portfoliu Fondu a investiční strategie Fondu.

28. 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/m² nemovitostí
- 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;
- znovupravení 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:

31.12.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva:			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	31 280	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	422 804
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	97 516	0	0

Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	997 740
Ostatní aktiva	0	83 542	0
Finanční závazky:			
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0
Ostatní pasiva	0	1 048	0

k 31. 12. 2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva:			
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
Finanční závazky:			
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	173
Ostatní pasiva	0	2 988	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 Strojírny 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 vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Majetková účast (100%) na společnosti Auream Crucem, s.r.o.	2024: 15 542 tis. Kč 2023: 15 351 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných nemovitostí	2024: 22 950 Kč/m ² 2023: 22 090 Kč/m ²	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 P.P.Ostrov, s.r.o.	2024: 26 482 tis. Kč 2023: 27 605 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných nemovitostí	2024: 11 090 Kč/m ² 2023: 11 070 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti OC Rožmitál, s.r.o.	2024: 61 539 tis. Kč 2023: 60 708 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných nemovitostí	2024: 24 400 Kč/m ² 2023: 23 930 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti OC Pražská, s.r.o.	2024: 52 025 tis. Kč 2023: 49 547 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných nemovitostí	2024: 19 410 Kč/m ² 2023: 18 750 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Dům Na Marjance, s.r.o.	2024: 34 039 tis. Kč 2023: 32 199 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných nemovitostí	2024: 23 660 Kč/m ² 2023: 22 710 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Skalka Příbram, s.r.o.	2024: 105 174 tis. Kč 2023: 103 272 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných nemovitostí	2024: 20 860 Kč/m ² 2023: 20 630 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Hotel 1. republika, s.r.o.	2024: 205 689 tis. Kč 2023: 199 869 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných nemovitostí	2024: 62 500 Kč/m ² 2023: 60 910 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Grado Příbram, s.r.o.	2024: 75 400 tis. Kč 2023: 70 305 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných nemovitostí	2024: 13 770 Kč/m ² 2023: 13 140 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Balonka Příbram, s.r.o.	2024: 103 779 tis. Kč 2023: 73 227 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných pozemků	2024: 790 Kč/m ² 2023: 780 Kč/m ²	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 Jablonná, s.r.o.	2024: 14 515 tis. Kč 2023: 14 216 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných pozemků	2024: 46 Kč/m ² 2023: 45 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Solo Libera, s.r.o.	2024: 51 731 tis. Kč 2023: 54 323 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných pozemků pro výstavbu FVE	2024: 220-860 Kč/m ² 2023: 1 010 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (50%) na společnosti OZE PROJEKT s.r.o.	2024: 0 Kč 2023: 0 Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných pozemků	2024: 25 – 38 Kč/m ² 2023: 22 – 35 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Buk Investments s.r.o.	2024: 40 333 tis. Kč 2023: 23 666 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných nemovitostí	2024: 30 490 Kč/m ² 2023: 29 380 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (100%) na společnosti Strojírny Rožmitál, s.r.o.	2024: 132 038 tis. Kč 2023: 139 344 tis. Kč	Likvidační metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných nemovitostí	2024: 5 880 Kč/m ² 2023: 5 730 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Majetková účast (50%) na společnosti OPUS SOLAR GmbH	2024: 9 850 tis. Kč 2023: 6 375 tis. Kč	Výnosová metoda DCF equity	Diskontní sazba (náklady vlastního kapitálu)	2024: 8,44 % - 9,81 % 2023: 8,51 % - 11,99 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila
Majetková účast (78,56%) na společnosti MAGNUS KFT	2024: 69 603 tis. Kč 2023: 73 774 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Kapitalizační míra pro ocenění společnosti vlastněné víceúčelové administrativní budovy	2024: 6,75 % 2023: 6,75 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se kapitalizační míra snížila
Pohledávka vůči společnosti MAGNUS KFT	2024: 124 935 tis. Kč 2023: 122 343 tis. Kč	DCF	Diskontní sazba	2024: 6,0 % p. a. 2023: 6,0 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní míra snížila

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 společnosti Algae Farm s.r.o	2024: 67 810 tis. Kč 2023: 25 841 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti OZE PROJEKT s.r.o.	2024: 6 424 tis. Kč 2023: 5 759 tis. Kč	Dle očekávané výtěžnosti	Jednotková cena (Kč/m ²) společnosti vlastněných pozemků	2024: 25 – 38 Kč/m ² 2023: 22 – 35 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila
Úvěr společnosti Sola Libera s.r.o	2024: 768 tis. Kč 2023: 1 227 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti Hotel 1. republika s.r.o	2024: 4 223 tis. Kč 2023: 4 988 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti Balonka Příbram s.r.o	2024: 14 816 tis. Kč 2023: 42 851 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr panu Filipovi Vařekovi	2024: 218 698 tis. Kč 2023: 209 069 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěry společnosti Duhast Property s.r.o	2024: 28 444 tis. Kč 2023: 26 492 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti BUK Investments s.r.o	2024: 1 300 tis. Kč 2023: 16 616 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěry společnosti Strojirny Rožmitál s.r.o	2024: 10 439 tis. Kč 2023: 18 871 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti OPUS SOLAR GmbH	2024: 9 067 tis. Kč 2023: 12 191 tis. Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti Dům Na Marjance, s.r.o.	2024: 4 275 tis. Kč 2023: - Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti OC Rožmitál, s.r.o.	2024: 5 338 tis. Kč 2023: - Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-
Úvěr společnosti OC Grado Příbram, s.r.o.	2024: 7 190 tis. Kč 2023: - Kč	Ocenění v nominální hodnotě	-	-	-

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v Tis. Kč			31.12.2024
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	CELKEM
Zůstatek k 1.1.	363 905	955 220	1 319 125
Nákupy	220 116	93 216	313 332
Prodeje	0	-11 439	-11 439
Emise	0	0	0
Splacení	-173 393	0	-173 393
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zisky a ztráty za období - FVTPL	12 176	0	12 176
Zisky a ztráty za období - FVOCI	0	-39 257	-39 257
Zůstatek k 31.12.	422 804	997 740	1 420 544

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

29. 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 také ozbrojený konflikt na blízkém východě.

Ostatní

V roce 2024 i nadále docházelo k poklesu úrokových sazeb, konkrétně v tomto roce došlo k poklesu dvoutýdenní repo sazby o 275 bazických bodů a aktuální 2T repo sazba se tak pohybuje na úrovni 4,00 %. Průměrná roční inflace v roce 2024 činila 2,4 % a dochází tak k přiblížení se inflačnímu cíli České národní banky.

Hrubý domácí produkt České republiky se nachází ve stadiu pozvolného zvyšování hospodářského růstu, kdy průměrné meziroční HDP za první tři kvartály letošního roku rostly v prvním kvartálu o 0,2 %, v druhém o 0,6 % a ve třetím o 1,3 %.

Na akciovém trhu převládala pozitivní nálada, kdy např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 25 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 8 %. Většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy se aktuálně nachází v prostředí stabilizování inflace a pozvolně klesajících úrokových sazeb.

30. Významné události po datu účetní závěrky

V roce 2025 je v České republice očekáváno pozvolné ožívání tuzemské ekonomiky, mírné zrychlení růstu hrubého domácího produktu, pokračování snižování inflace směrem k inflačnímu cíli a pozvolný pokles úrokových sazeb. 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.

Z globálního hlediska může docházet v souvislosti s výsledkem voleb ve Spojených státech amerických k zavádění cel a k celkově vyššímu důrazu na politiku protekcionismu. Za jedno z přetrvávajících rizik lze i nadále považovat geopolitickou situaci ve východní Evropě a snížené spojené výpadky dodávek zemního plynu a ropy z Ruské federace apod.

V Praze dne 28. 4. 2025

WARHOLD Fund SICAV a.s.

AMISTA investiční společnost, a.s.,

Člen představenstva,

Ing. Michal Kusák, Ph.D.,

Pověřený zmocněnec

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2024
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 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 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. 2024, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (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 způsobilé 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 obdržení 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 28. 4. 2025

Kreston A&CE Audit, s.r.o.

Moravské náměstí 1007/14, Veveří, 602 00 Brno

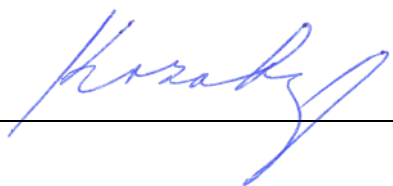
Ev. č. opr. KA ČR 007

Ing. Martin Kozohorský, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský

Ev. č. opr. KA ČR 1276




Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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

