

Výroční zpráva

2024

BHP HOTELS 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	15
Účetní závěrka k 31. 12. 2024	18
Zpráva nezávislého auditora	51

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	BHP HOTELS SICAV a.s. IČO: 194 19 431, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28198
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, 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
Nařízení	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 30 dubna 2025

BHP HOTELS 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	BHP HOTELS SICAV a.s. IČO: 194 19 431, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28198
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1. Činnost Fondu v účetním období

Fond se v roce 2024 dále úspěšně držel své investiční strategie, kterou je především investování do hotelových aktiv ve střední a západní Evropě.

Dne 15. října 2024 podepsal Fond Smlouvu o koupi akcií (SPA), na jejímž základě odkoupil od společnosti CW Holding S.à r.l. její 80% podíl v lucemburské společnosti BRE Milano S.à r.l. za cenu ve výši 9 600 EUR. Společnost BRE Milano S.à r.l. byla do Fondu pořizována jako akviziční SPV, společně se svou 100% dceřinou společností BRE Bidco S.r.l. Obě nově pořízené SPV společnosti následně posloužily jako akviziční vehikl k realizaci navazující transakce, jejímž cílovým aktivem se stal lukrativní a z větší části zrekonstruovaný čtyřhvězdičkový Hotel Crowne Plaza Milan – Linate (target) v businessové čtvrti Milána.

Dne 14. listopadu 2024 uzavřelo BRE Bidco S.r.l. (ITA SPV) tzv. Preliminary Sale and Purchase Agreement (PSPA), dojednávající akvizici společnosti BRE/Alliance Hospitality Italy S.r.l. in liquidazione, která byla v té době 100% vlastníkem targetu.

Dne 21. listopadu 2024 Fond uzavřel smluvní dokumentaci k bankovnímu financování od J&T BANKA, a.s., které mu bylo poskytnuto až do maximální výše 19,4 mil. EUR. Dne 9. prosince 2024 pak Fond na základě podané žádosti načerpal první část sjednaného bankovního financování ve výši 17 mil. EUR. Ke stejnému dni Fond uzavřel s BRE Milano S. à.r.l. (LUX SPV) úvěrovou smlouvu ve výši 17,6 mil. EUR.

1.1 Hospodaření Fondu

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období. Nedílnou součástí výroční zprávy je zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce.

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 34 794 tis. Kč před zdaněním.

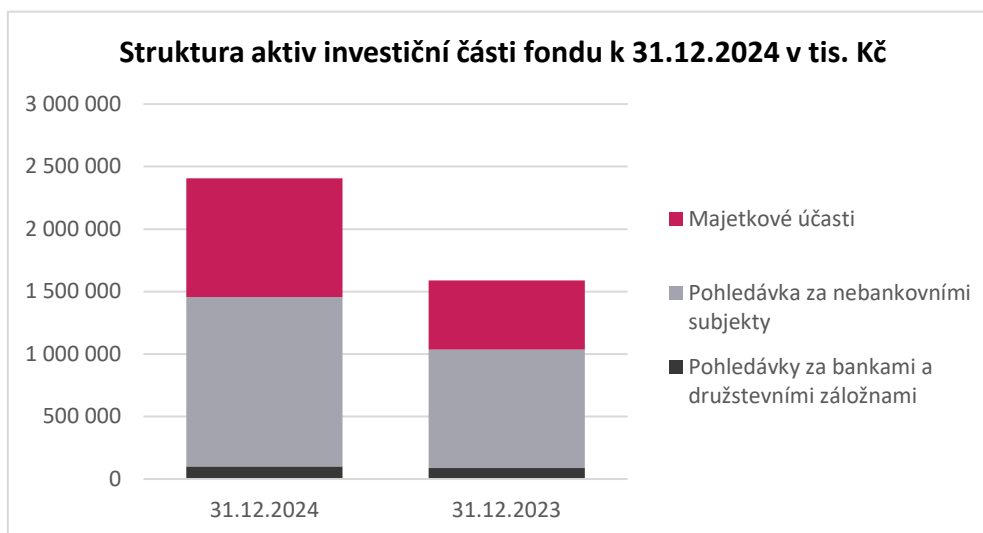
Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 Kč před zdaněním.

1.2 Stav majetku investiční části Fondu

AKTIVA

Fond v investiční části vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 2 406 910 tis. Kč. Ta jsou tvořena především:

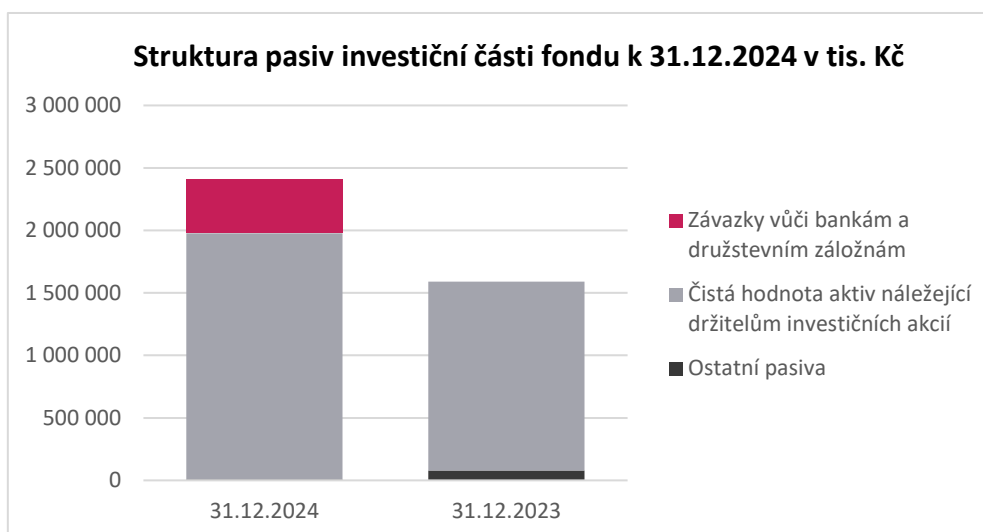
- pohledávkami za nebankovními subjekty (půjčky) ve výši 1 353 728 tis. Kč,
- majetkovými účastmi ve výši 951 724 tis. Kč
- a vklady na bankovních účtech ve výši 101 458 tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu jsou ve výši 2 406 910 tis. Kč, ta jsou tvořena zejména:

- čistou hodnotou aktiv náležící držitelům investičních akcií ve výši 1 969 297 tis. Kč,
- závazky vůči bankám (půjčka) ve výši 429 968 tis. Kč
- a cizími zdroji ve formě ostatních pasiv v celkové výši 7 645 tis. Kč.



1.3 Stav majetku neinvestiční části Fondu

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 100 tis. Kč. Ta jsou tvořena pouze pohledávkou vůči investiční části Fondu.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 100 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu ve výši 100 tis. Kč, který odpovídá hodnotě zapisovaného základního kapitálu.

2. Výhled na následující období

Během následujícího období bude Fond pokračovat v pečlivém řízení a zhodnocování investic. S ohledem na dynamickou geopolitickou a ekonomickou situaci lze očekávat výzvy i příležitosti na trhu, které bude Fond aktivně sledovat.

Začátkem roku 2025, po splnění všech stanovených podmínek sjednaných v PSPA, došlo k uvolnění finančních prostředků z úvěrové smlouvy uzavřené s LUX SPV.

Dne 28. února 2025 došlo ke closingu transakce, kdy se Hotel Crowne Plaza Milan – Linate oficiálně zařadil do portfolia BHP HOTELS SICAV a.s.

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:
Obchodní firma: **BHP HOTELS SICAV a.s.**

Identifikační údaje:
IČO: 194 19 431
DIČ: CZ194 19 431

Sídlo:
Ulice: Sokolovská 700/113 a
Obec: Praha 8 Karlín
PSČ: 186 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 23. 3. 2023 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28198 dne 9.6.2023. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 15. 05. 2023.

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 a od 1. 1. 2024 Sokolovská 700/113a, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou www.amista.cz/povinne-informace

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 13. 4. 2016. 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: 100.000,- Kč; splaceno 100 %

Akcie

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

100 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu:

60 225 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie třídy A)
100 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie třídy B)

Čistý obchodní majetek

Neinvestiční části Fondu: 100 tis. Kč

Investiční části Fondu: 1 969 297 tis. Kč

Orgány Fondu

Představenstvo

AMISTA investiční společnost, a.s.

(od 9. 6. 2023)

IČO 274 37 558

Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby

Ing. Michal Kusák, Ph.D., pověřený zmocněnec

(od 9. 6. 2023)

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:

Ing. Miroslav Kováčík

(od 9. 6. 2023)

narozen: 10. 10. 1969

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 z jednoho člena, voleného valnou hromadou.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

Obhospodařovatel vznikl dne 6. 4. 2006 a získal 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 Č.j.: 2024/040215/CNB/650. Obhospodařovatel je zapsán v seznamu vedeném ČNB.

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. 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. Eur a v oblasti financí pracuje více jak 15 let. Ivana Lacová absolvovala postgraduální studium ve Spojených státech amerických na Wilmington University, Wilmington, Delaware.

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.

3. Údaje o depozitáři fondu

Obchodní firma: ATLANTIK finanční trhy, a.s. (od 9. 6. 2023)
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00
IČO: 262 18 062

4. Údaje o hlavním podpůrci

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

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

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

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

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkami za bankami, v částí 101 458 tis. Kč splatnými na požádání, dále pak pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 1 353 728 tis. Kč a majetkovými účastmi v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 951 724 tis. Kč (pořizovací cena: 491 953 tis. Kč).

Tis. Kč	Reálná hodnota	Procentuální podíl na aktivech Fondu (%)
Pohledávky za bankami	101 458	4,22 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 353 728	56,24 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	88 989	3,70 %
Účasti s podstatným vlivem	862 735	35,84 %

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkou vůči investiční části Fondu ve výši 100 tis. Kč.

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 (na základě jejich zařazení a charakteru vykonávané funkce) vliv na rizikový profil tohoto obhospodařovaného fondu odpovídají celkové částce 31 477 tis. Kč. Do tohoto počtu a částky jsou zahrnuti všichni pracovníci investiční společnosti vymezení v části I odst. 1 písm. b) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 244/2013 Sb.), kteří z povahy své funkce mohou ovlivnit řízení rizik fondu, a to bez ohledu na skutečný rozsah jejich zapojení do činnosti tohoto investičního fondu.

8. 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.

9. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

10. 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 významného snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikovala 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 měly 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.

11. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

12. Fondový kapitál fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu:	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	100 000	100 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií (ks):	100 000	100 000
V oběhu ke konci Účetního období (ks):	100 000	100 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	100 000	100 000
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1,0000	1,0000
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	1 969 297 167,22	1 509 688 076,43
Fondový kapitál Investiční části Fondu (EUR):	78 193 256,59	61 059 173,97
Počet emitovaných investičních akcií třídy A	60 225 000	60 225 000
Počet emitovaných investičních akcií třídy B	100 000	100 000
V oběhu ke konci Účetního období (třída A):	60 225 000	60 225 000
V oběhu ke konci Účetního období (třída B):	100 000	100 000
Počet vydaných investičních akcií třídy A v Účetním období (ks):	0	60 225 000
Počet vydaných investičních akcií třídy B v Účetním období (ks):	0	100 000
Počet odkoupených investičních akcií třídy A v Účetním období (ks):	0	0
Počet odkoupených investičních akcií třídy B v Účetním období (ks):	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii třídy A (EUR):	1,2537	1,0098
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii třídy B (EUR):	26,8443	2,3939

13. Informace o podstatných změnách statutu fondu

V průběhu Účetního období došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

- S účinností od 1. 1. 2024 došlo ke změně sídla AMISTA IS na adresu Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 (původní adresa: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8)
- Dne 11. 4. 2024 s ohledem na rozšíření licence AMISTA IS bylo původní rozhodnutí ČNB č. j. 41/N/69/2006/9, které nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, o činnosti AMISTA IS nahrazeno novým rozhodnutím ČNB č. j. 2024/040215/CNB/650.

14. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Tyto informace jsou případně uvedeny v příložené účetní závěrce.

15. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni došlo k uvolnění finančních prostředků z úvěrové smlouvy uzavřené s LUX SPV.

Dne 28. února 2025 došlo ke closingu transakce, kdy se Hotel Crowne Plaza Milan – Linate oficiálně zařadil do portfolia BHP HOTELS SICAV a.s.

16. Komentář k přílohám

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, 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.

Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba

Název:

Obchodní firma: **BHP HOTELS SICAV a.s.**

Sídlo:

Ulice: Sokolovská 700/113a

Obec: Praha 8

PSČ: 186 00

IČO: 194 19 431

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 28198

(dále jen „Ovládaná osoba“ nebo „Fond“)

Ovládající osoby

Jméno: **Branislav Babík**

Bydliště

Ulice: Mariánska 229/10

Obec: Bratislava

PSČ: 811 01

Dat. nar.: 11. 2. 1969

Obchodní podíl: 89 %

(společně dále jen „ovládající osoby“)

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Best Hotel Properties a.s.	35 740 701	Hodžovo nám. 2, 811 06 Bratislava
BHP River Park s.r.o.	54 866 715	Dvořákovo nábrežie 6, 811 02 Bratislava
BHP Barcelona, s.r.o.	50 284 371	Hodžovo nám. 2, 811 06 Bratislava
BHP CZ hotels s.r.o.	56 029 365	Dvořákovo nábrežie 6, 811 02 Bratislava
BHP Tatry, s. r. o.	45 948 879	Dvořákovo nábrežie 6, 811 02 Bratislava
DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.	35 838 833	Hodžovo nám. 2, 811 06 Bratislava
Hotel Invest s.r.o.	54 878 977	Dvořákovo nábrežie 6, 811 02 Bratislava
Best Hotel Properties Londýn a.s. v likvidaci	056 65 175	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

2. Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

Ovládaná osoba je fondem kvalifikovaných investorů, kterého 89 % zakladatelských akcií nepřímo vlastní ovládající osoby a které základním investičním cílem je investice do hotelů kategorie 4* a 5* v rámci regionu CEE a západní Evropy formou koupí nemovitosti nebo obchodních podílů.

3. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba používá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání prostřednictvím společnosti HOTEL Invest s. r. o, která vlastní 89 % zakladatelských akcií na ovládané osobě, čímž uplatňují rozhodující vliv na ovládanou osobu. Ovládající osoby nevlastní přímo ani nepřímo žádné investiční akcie ovládané osoby.

4. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ostatních propojených osob

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

5. 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 ovládajícími osobami:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o poradenství ze dne 24. 6. 2024 (AMISTA IS, Best Hotel Properties a. s.)

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o prodeji a koupi 50 % akcií ve společnosti Westminster JV a.s. a 100% podílu ve společnosti BHP BARCELONA, s.r.o. ze dne 14. 12. 2023 (Best Hotel Properties a.s., Best Hotel Properties Londýn a.s.)
- Loan Agreement ze dne 12. 12. 2023 (BHP Barcelona, s.r.o.)
- Smlouva o odborném poradenství ze dne 11. 12. 2023 (AMISTA IS, Best Hotel Properties a. s.)

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Smlouva o úschově cenných papírů ze dne 22. 1. 2024 (J&T BANKA, a.s., ATLANTIK finanční trhy, a.s.)

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o výkonu funkce ze dne 9. 6. 2023 (AMISTA IS)
- Smlouva o administraci ze dne 9. 6. 2023 (AMISTA IS)
- Smlouva o právech a povinnostech při vedení účetnictví ze dne 9. 6. 2023 (AMISTA IS)
- Smlouva o poskytování bankovních služeb pro finanční instituce ze dne 19. 6. 2023 (J&T BANKA, a.s.)

6. 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.

7. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích 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.

8. Prohlášení

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

V Praze dne 31. 3. 2025

BHP HOTELS 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:

BHP HOTELS SICAV a.s.

Sídlo: Sokolovská 700/113a,
Karlín, Praha 8

IČO: 194 19 431

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 28. 4. 2024

Rozvaha k 31. 12. 2024

ROZVAHA K 31. 12. 2024								
Tis. Kč		Poznámka	31. 12. 2024			31. 12. 2023		
AKTIVA			Fond	Investiční	Neinvestiční	Fond	Investiční	Neinvestiční
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	101 458	101 458	-	88 036	88 036	-
v tom: a) splatné na požádání		4	101 458	101 458	-	88 036	88 036	-
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	1 353 728	1 353 728	-	946 973	946 973	-
b) ostatní pohledávky			1 353 728	1 353 728	-	946 973	946 973	-
7	Účasti s podstatným vlivem	6	862 735	862 735	-	466 671	466 671	-
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	88 989	88 989	-	87 688	87 688	-
11	Ostatní aktiva	7	100	-	100	100	-	100
Aktiva celkem			2 407 010	2 406 910	100	1 589 468	1 589 368	100

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024			31. 12. 2023		
PASIVA		Fond	Investiční	Neinvestiční	Fond	Investiční	Neinvestiční
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	8	429 968	429 968	-	-	-
4	Ostatní pasiva	9	7 645	7 645	-	79 680	79 680
Cizí zdroje celkem			437 613	437 613	-	79 680	79 680
8	Základní kapitál	10	100	-	100	100	-
Vlastní kapitál celkem			100	-	100	100	-
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií		11	1 969 297	1 969 297	-	1 509 688	1 509 688
Pasiva celkem			2 407 010	2 406 910	100	1 589 468	1 589 368

Podrozvahové položky k 31. 12. 2024

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024			31. 12. 2023		
		Fond	Investiční	Neinvestiční	Fond	Investiční	Neinvestiční
2	Poskytnuté zástavy	13	1 221 473	1 221 473	-	-	-
8	Hodnoty předané k obhospodařování	13	2 407 010	2 406 910	100	1 589 468	1 589 368
9	Přijaté přísliby a záruky	13	60 444	60 444	-	-	-

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

Tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024			Od 9. 6. 2023 do 31. 12. 2023		
		Fond	Investiční	Neinvestiční	Fond	Investiční	Neinvestiční
5	Náklady na poplatky a provize	14	-4 870	-4 870	-	-	-
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	52 420	52 420	-	-38 152	-38 152
7	Ostatní provozní výnosy	16	2 687	2 687	-	-	-
9	Správní náklady	17	-15 443	-15 443	-	-6 401	-6 401
	b) ostatní správní náklady	17	-15 443	-15 443	-	-6 401	-6 401
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	12	34 794	34 794	-	-44 553	-44 553
23	Daň z příjmů	19	-	-	-	-	-
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		34 794	34 794	-	-44 553	-44 553

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2024

Tis. Kč	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2023	100
Převod do čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií	-
Zůstatek k 31. 12. 2024	100

Tis. Kč	Celkem
Zůstatek k 9. 6. 2023	100
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-
Zůstatek k 31. 12. 2023	100

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	BHP HOTELS SICAV a.s. IČO: 194 19 431, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28198
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

BHP HOTELS SICAV a.s. 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

Společnost BHP HOTELS SICAV a.s. byla založena notářským zápisem dne 24. 3. 2023. Tato společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9. 6. 2023.

Fond byl k datu 15. 5. 2023 zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) Zákona.

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. Obhospodařování 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 ATLANTIK finanční trhy, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00, IČO 262 18 062. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

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

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 poslednímu dni každého čtvrtletí. 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):

100 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie k Investiční části majetku Fondu (investiční akcie):

60 325 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Předmět činnosti Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů podle Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Povolení k činnosti investičního fondu č. J. 2014/041653/CNB/570 S-Sp.-2014/00395/CNB/571 vydala Česká národní banka dne 24. 9. 2014 a téhož dne nabylo právní moci.

Sídlo Fondu

Sokolovská 700/113a
Praha - Karlín
PSČ 186 00 Česká republika

Identifikační údaje:

IČO: 194 19 431

DIČ: CZ194 19 431

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.

Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00,
IČO: 274 37 558

Zastoupení právnické osoby:

Ing. Michal Kusák, Ph.D., pověřený zmocněnec

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. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu. 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

Předseda dozorčí rady:

Miroslav Kováčik

narozen: 10. 10. 1969

vzdělání: vysokoškolské

(od 9. 6. 2023)

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 z jednoho člena, který je volen valnou hromadou.

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, o účetnictví, vyhláškou č. 501/2002 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 (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 9. 6. 2023 do 31. 12. 2023. Tudíž obě účetní období jsou neporovnatelná.

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), u nichž jsou transakční náklady vykázány zvlášť do výkazu zisku a ztráty. 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:

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

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 prodeích 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, pohledávek za nebankovními subjekty 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. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Při uplatnění výjimky je možné kapitálové nástroje klasifikovat v portfoliu FVOCI.

▪ 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 nepřevede 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 vykázan ve výkazu zisku a ztráty.

Od 6. 9. 2023 jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určené 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 nepřevede 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 vykázano 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

Vzhledem k obchodnímu modelu řízení na bázi reálné hodnoty a vykazování v rámci FVTPL portfolia, případně pro kapitálové nástroje s možností vykazování v rámci FVOCI portfolia, Podfond 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,

které jsou zařazeny do oceňovací kategorie 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. Investice do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem a s podstatným 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 (účast 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.

▪ Účasti s podstatným vlivem

Přidružený podnik (účast s podstatným vlivem) je účetní jednotka, v níž má investor podstatný vliv.

Podstatný vliv je moc účastnit se rozhodování o finančních a provozních zásadách a rozhodnutích jednotky, do níž bylo investováno, ale není to ovládání takových zásad.

Jestliže účetní jednotka drží přímo či nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) 20 nebo více procent hlasovacích práv jednotky, do níž investovala, má se za to, že má podstatný vliv, pokud nemůže být jasně prokázán opak. Naopak, drží-li účetní jednotka přímo nebo nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) méně než 20 procent hlasovacích práv jednotky, do níž investovala, má se za to, že nemá podstatný vliv, pokud takový vliv nemůže být jasně prokázán. Podstatné nebo většinové vlastnictví jiného investora nemusí účetní jednotce nutně bránit v tom, aby měla podstatný vliv.

Existence podstatného vlivu účetní jednotky se obvykle dokazuje splněním jedné nebo více následujících okolností:

- zastoupením v představenstvu nebo obdobném vedoucím orgánu jednotky, do níž bylo investováno;
- účastí na tvorbě zásad, včetně účasti na rozhodování o dividendách nebo jiných přidělech ze zisku;
- významné transakce mezi účetní jednotkou a jednotkou, do níž bylo investováno;
- vzájemná výměna manažerského personálu nebo
- poskytování stěžejních technických informací.

Při prvotním zachycení jsou účasti ve společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady, a která představuje reálnou hodnotu.

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

E. Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

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

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

F. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

G. 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.

H. 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.

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu Účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve Výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

I. 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

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

L. Vydané investiční akcie Fondu

Vydané investiční akcie Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32. V případě, že tyto nástroje splňují všechny podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B, pak jsou tyto nástroje klasifikovány v rámci vlastního kapitálu. Vydané investiční akcie Fondu nesplňují všechny podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B a tudíž tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ 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.

Součástí této položky rozvahy jsou oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků, nerozdělený zisk/ztráta minulých období, zisk/ztráta běžného období a hodnota vydaných a odkoupených investičních akcií.

M. Úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků ve FVTPL jsou součástí změny reálné hodnoty a jsou vykazovány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

N. 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“.

O. 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.

P. 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 zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané Fondem se v období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 nezměnily.

4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

A. Pohledávky za bankami dle druhu

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Běžné účty u J&T Banka, a.s.	3 233	88 036
Termínované vklady u J&T Banka, a.s.	98 225	-

Celkem	101 458	88 036
---------------	----------------	---------------

Neinvestiční středisko		
Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Běžný účet u J&T Banka, a.s.	-	-
Celkem	-	-

B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

5. Pohledávky za nebankovními subjekty

A. Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Úvěr poskytnutý BHP Barcelona, s.r.o. - úročený	881 223	849 430
Úvěr poskytnutý BHP Barcelona, s.r.o. - bezúročný	29 249	97 543
Úvěr poskytnutý BRE Milano S.á r.l - bezúročný	443 256	-
Pohledávky z úvěrů celkem	1 353 728	946 973

Snížení reálné hodnoty poskytnutého bezúročného úvěru pro BHP Barcelona bylo zejména z důvodu jeho částečného splacení v průběhu roku 2024.

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

Tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1 – 5 let	Nad 5 let
Poskytnuté úvěry	443 256	-	910 472	-
Celkem	443 256	-	910 472	-

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

6. Účasti s rozhodujícím vlivem a účasti s podstatným vlivem

A. Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem

Tis. Kč	31.12.2024	31. 12. 2023
BHP Barcelona, s.r.o. (100% podíl)	88 725	87 688
BRE Milano S.á r.l (80% podíl)	264	-
Celkem	88 989	87 688

Investiční středisko k 31.12.2024

Název	Sídlo	Předmět podnikání	Cena pořízení	Podíl na ZK	Základní kapitál	Příplatky mimo ZK	Vlastní kapitál
BHP Barcelona, s.r.o.	Hodžovo námestie 2, Bratislava 811 06, Slovensko	Pronájem nemovitostí Organizování sportovních, kulturních a	33 609	100 %	124	-	88 723

		jiných akcí					
		Zprostředkovatelská činnost					
BRE Milano S.á r.l	49, boulevard du Prince Henri, L-1724 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	SPV nevykonává žádnou činnost.	300	80 %	302	-	330

Fond nabyl 80% podíl ve společnosti BRE Milano S.á r.l dne 15. 10. 2024 za pořizovací cenu 9 600 EUR.

Investiční středisko k 31.12.2023

Název	Sídlo	Předmět podnikání	Cena pořízení	Podíl na ZK	Základní kapitál	Příplatky mimo ZK	Vlastní kapitál
BHP Barcelona, s.r.o.	Hodžovo námestie 2, Bratislava 811 06, Slovensko	Pronájem nemovitostí Organizování sportovních, kulturních a jiných akcí Zprostředkovatelská činnost	33 609	100 %	124	-	102 431

Fond nabyl 100% podíl ve společnosti BHP Barcelona, s. r. o. dne 14. 12. 2023 za pořizovací cenu 33 609 tis. Kč.

Reálná hodnota podílu drženého v BHP Barcelona, s.r.o. je vyšší než jeho pořizovací cena z důvodu přecenění k 31.12.2024 na základě aktuálního stavu aktiv a závazků společnosti a aktuálních tržních parametrů.

B. Účasti s podstatným vlivem

Reálná hodnota účastí s podstatným vlivem

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Westminster JV a. s. (50% podíl)	862 735	466 671
Celkem	862 735	466 671

Zvýšení hodnoty podílu oproti pořizovací ceně je způsobeno přeceněním k 31. 12. 2024 na základě aktuálního stavu aktiv a závazků společnosti a aktuálních tržních parametrů.

Investiční středisko k 31.12.2024

Název	Sídlo	Předmět podnikání	Cena pořízení	Podíl na ZK	Základní kapitál	Příplatky mimo ZK	Vlastní kapitál*
Westminster JV a.s.	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8	Správa vlastního majetku	458 044	50 %	927	-	862 143

Investiční středisko k 31.12.2023

Název	Sídlo	Předmět podnikání	Cena pořízení	Podíl na ZK	Základní kapitál	Příplatky mimo ZK	Vlastní kapitál*
Westminster JV a.s.	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8	Správa vlastního majetku	458 044	50 %	927	-	219 334

*Hodnota vlastního kapitálu přímo přiřaditelná drženému podílu na základním kapitálu.

Fond nabyl 50% podíl ve společnosti Westminster JV a.s. dne 14.12.2023 za pořizovací cenu 458 044 tis. Kč.

7. Ostatní aktiva

Neinvestiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky vůči investičnímu středisku	100	100
Celkem	100	100

Pohledávka neinvestičního střediska Fondu vůči investičnímu středisku Fondu vznikla z důvodu převedení peněžních prostředků neinvestiční části Fondu na běžný účet investiční části Fondu v okamžiku zrušení bankovního účtu určeného na splacený základní kapitál Fondu.

8. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Úvěr přijatý od J&T BANKY a.s.	429 968	-
Celkem	429 968	-

Během roku 2024 došlo k čerpání úvěru části Facility 1 na základě smlouvy o úvěru ze dne 21. 11. 2024 s úvěrovým rámcem 17 000 tis. EUR, jehož hodnota byla k 31. 12. 2024 ve výši 429 968 tis. Kč, splatnost úvěru dne 10.12.2025.

9. Ostatní pasiva

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky z dodavatelských vztahů	3 695	2 144
Ostatní závazky	158	73 625
Dohadné účty pasivní	3 792	3 911
Celkem	7 645	79 680

Závazky z dodavatelských vztahů jsou složeny primárně z neuhrazených přijatých faktur za J&T BANKOU ve výši 3 369 tis. Kč. Zbývající část se skládá z faktur za odborného poradce ve výši 239 tis. Kč, za depozitáře ve výši 73 tis. Kč a notáře v hodnotě 14 tis. Kč.

Ostatní závazky k 31.12.2024 představovaly závazky z nákupu majetkových účastí ve výši 58 tis. Kč a závazku 100 tis. Kč vůči neinvestiční části Fondu z titulu splaceného ZK.

Ostatní závazky k 31.12.2023 představovaly závazky z nákupu majetkových účastí ve výši 73 525 tis. Kč a závazek 100 tis. Kč vůči neinvestiční části Fondu z titulu splaceného ZK.

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny zejména náklady za:

- úplatu odborného poradce ve výši 1 725 tis. Kč,
- dohady na fixní a variabilní složku úplaty za administraci a obhospodařování ve výši 412 tis. Kč,
- provedený audit ve výši 297 tis. Kč,
- zpracování ocenění k rozhodnému dni ve výši 1 290 tis. Kč,
- daňové poradenství ve výši 68 tis. Kč.

10. Základní kapitál

Fond při založení vydal společnosti HOTEL Invest s.r.o. celkem 89 000 ks zakladatelských akcií a společnosti J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a.s. celkem 11 000 ks zakladatelských akcií. Dohromady tedy Fond vydal 100 000 ks zakladatelských akcií v celkové hodnotě 100 tis. Kč. Jedná se o kusové akcie na jméno v zaknihované podobě. Základní kapitál byl zcela splacen.

Neinvestiční středisko

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Základní kapitál Fondu v tis. Kč:	100	100
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	100 000	100 000
Základní kapitál Fondu na 1 akcii v Kč:	1,0000	1,0000

11. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Hodnota vykazovaná v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií“, jako závazek v souladu s IAS 32 k 31.12.2024 představuje 60 225 000 vydaných investičních akcií třídy A denominovaných v EUR a 100 000 vydaných investičních akcií třídy B denominovaných v EUR, jejichž držitelé mají právo na zpětný odkup ze strany Fondu. Investiční akcie jsou vydány bez nominální hodnoty.

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 časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu Fondu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena investiční akcie je vypočítána jako podíl výše čistých aktiv Fondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě čtvrtletně stanovované hodnoty investiční akcie.

A. Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks:

ks	Třída A	Třída B
Zůstatek k 9. červnu 2023	-	-
Vydané během roku 2023	60 225 000	100 000
Odkoupené během roku 2023	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2023	60 225 000	100 000
Vydané během roku 2024	-	-
Odkoupené během roku 2024	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2024	60 225 000	100 000

B. Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií

Tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2023	1 491 536	62 705	-	-44 553	1 509 688
Převod zisku do nerozděleného zisku/ztráty	-	-	-44 553	44 553	-
Čistý zisk za účetní období	-	-	-	34 794	34 794
Emise investičních akcií	-	-	-	-	-

Odkup investičních akcií	-	-	-	-	-
Kurzové rozdíly z vydaných investičních akcií	28 350	-	-	-	28 350
Změna oceňovacích rozdílů z majetkových investic	-	397 066	-	-	397 066
Zůstatek k 31.12.2024	1 519 285	459 771	-44 553	34 794	1 969 297

Položka „Kapitálové fondy“ k 31.12.2024 ve výši 1 519 285 tis. Kč představuje částky, za které byly upsány investiční akcie pro akcionáře snížené o případné částky představující zpětně odkoupené investiční akcie zpět od akcionářů včetně kurzového rozdílu.

Položka „Oceňovací rozdíly“ k 31.12.2024 ve výši 459 771 tis. Kč v rámci rozvahové řádku „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ představuje oceňovací rozdíly z důvodu přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu.

Tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 9. 6. 2023	-	-	-	-	-
Převod zisku do nerozděleného zisku/ztráty	-	-	-	-	-
Čistý zisk za účetní období	-	-	-	-44 553	-44 553
Emise investičních akcií	1 490 936	-	-	-	1 490 936
Odkup investičních akcií	-	-	-	-	-
Kurzové rozdíly z vydaných investičních akcií	600	-	-	-	600
Změna oceňovacích rozdílů z majetkových investic	-	62 705	-	-	62 705
Zůstatek k 31.12.2023	1 491 536	62 705	-	-44 553	1 509 688

Položka „Kapitálové fondy“ k 31.12.2023 ve výši 1 491 536 tis. Kč představuje částky, za které byly upsány investiční akcie pro akcionáře snížené o případné částky představující zpětně odkoupené investiční akcie zpět od akcionářů včetně kurzového rozdílu.

Položka „Oceňovací rozdíly“ k 31.12.2023 ve výši 62 705 tis. Kč v rámci rozvahové řádku „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ představuje oceňovací rozdíly z důvodu přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu.

Třída A	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál (tis. Kč)	1 901 690	1 503 769
Počet vydaných investičních akcií (ks):	60 225 000	60 225 000
Čistá hodnota aktiv na 1 akcii (EUR):	1,2537	1,0098
Třída B	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál (tis. Kč)	67 607	5 919
Počet vydaných investičních akcií (ks):	100 000	100 000
Čistá hodnota aktiv na 1 akcii (EUR):	26,8443	2,3939

V souladu s čl. 11.3 statutu Fondu je na třídu A aplikována výkonnostní odměna ve výši 20 % p.a. z růstu hodnoty fondového kapitálu dané třídy nad součet sazby dvanáctiměsíční EURIBOR + 5procentních bodů (minimálně však 8,5 % p. a.) s principem High-Water Mark. Tato výkonnostní odměna je specifickým výnosem třídy B. Na třídu B tato výkonnostní odměna není aplikována.

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

A. Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulé účetní období

Investiční středisko

Nejvyšší orgán rozhodl o převedení ztráty investiční části za rok 2023 ve výši 44 553 tis. Kč na Neuhrazenou ztrátu z předchozích období.

Za běžné účetní období vykázal hospodářský výsledek ve výši 34 794 tis. Kč. Zisk bude pravděpodobně započten v celé výši proti účtu Neuhrazené ztráty z předchozích období.

Neinvestiční středisko

Na neinvestičním středisku byl vykázán hospodářský výsledek ve výši 0 Kč.

13. Podrozvahové položky

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zástavy	1 221 473	-
Hodnoty předané k obhospodařování	2 406 910	1 589 368
Přijaté přísliby a záruky	60 444	-

Neinvestiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Hodnoty předané k obhospodařování	100	100

Poskytnuté zástavy k 31.12.2024 ve výši 1 221 473 souvisí s přijatým bankovním úvěrem od J&T Banka, a.s., který byl poskytnutý v roce 2024. Předmětem poskytnuté zástavy je hranice celkové hodnoty tvořena ze zajištění akcií, pohledávek z půjček a zůstatky na bankovních účtech. Položka přijaté přísliby a záruky se skládá z finančních prostředků příslibených od J&T Banka, a.s.

Hodnoty předané k obhospodařování k 31.12.2024 jsou ve výši 2 407 010 tis. Kč za investiční a neinvestiční středisko, tyto hodnoty byly předány k obhospodařování společnosti AMISTA IS.

14. Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize za rok 2024 ve výši 4 870 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč) představovaly poplatky za sjednání přijatého úvěru od J&T BANKA (tzv. arrangement fee).

15. Zisk nebo ztráta z finančních operací

A. Zisk nebo ztráta z finančních operací dle druhu nástroje/transakce

Investiční středisko

Tis. Kč	1.1-31.12.2024	9.6.-31.12.2023
Přecenění – poskytnuté a přijaté úvěry, termínované vklady – úroky	45 334	1 917
Přecenění – poskytnuté a přijaté úvěry – ostatní komponenty kromě kurz. rozdílů	-31 404	-24 745

Kurzové rozdíly z poskytnutých úvěrů k rozvahovému dni	65 574	1 568
Kurzové rozdíly z poskytnutých úvěrů vzniklých při poskytnutí	-	1 937
Kurzové rozdíly z přijatých úvěrů k rozvahovému dni	-1 445	-
Kurzové rozdíly z vydaných investičních akcií vzniklé při vydání	-	-18 161
Kurzové rozdíly z vydaných investičních akcií k rozvahovému dni	-27 749	-600
Kurzové rozdíly z neuhrazeného doplatku pořizovací ceny majetkových účastí	-	-947
Kurzové rozdíly – FX a bankovní účty	2 110	878
Celkem	52 420	-38 152

Položka kurzové rozdíly – FX a bankovní účty ve výši 2 110 tis. Kč sestává z realizovaných kurzových rozdílů při převodu finančních prostředků mezi účty, měnové přecenění bankovních a termínovaných účtů v EUR a GBP k rozhodnému dni a přecenění faktur v EUR.

16. Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy za rok 2024 ve výši 2 687 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč) představují výnosy související tím, že se odborný poradce Fondu vzdal části své odměny ve výši 2 687 tis. Kč související s rokem 2023.

17. Správní náklady

Investiční středisko

Tis. Kč	1.1-31.12.2024	9.6.-31.12.2023
Náklady na audit	461	327
Náklady na ocenění	1 395	968
Náklady na obhospodařování	969	539
Náklady na odborného poradce	6 421	2 974
Náklady na administraci a účetnictví	1 798	1 003
Náklady na depozitáře	871	436
Náklady na právní služby a notáře	3 389	98
Náklady na daňové poradenství	102	30
Náklady na ostatní služby	37	26
Celkem	15 443	6 401

Položka náklady na ostatní služby obsahuje náklady na umístění sídla, poplatek za přidělení ISIN a za vedení LEI v celkové výši 37 tis. Kč.

18. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

Investiční středisko

Tis. Kč	1. 1 -31. 12. 2024	9. 6.-31. 12. 2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	34 794	-44 553
Položky přičitatelné k základu daně	71 689	28 562
Položky odečitatelné od základu daně	-92 493	-2 453
Základ daně	13 989	-18 444
Odečet ztráty předchozích let	-13 989	-
Upravený základ daně po zaokrouhlení	-	-18 444
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	-	-
Splatná daň z příjmů	-	-

Fondu nevznikla za zdaňovací období končící 31. prosince 2024 daňová povinnost. Dosažený výsledek hospodaření se upravil o nedaňové náklady a výnosy, které souvisely zejména s přeceněním poskytnutých půjček a kurzových rozdílů z vydaných investičních akcií.

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložený daňový závazek/pohledávka vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Fondu k 31.12.2024 nevznikl odložený daňový závazek. Z opatnostního důvodu není účtováno o odložené daňové pohledávce z titulu neuplatněné daňové ztráty k 31.12.2024 ve výši 4 455 tis. Kč (31.12.2023: 18 444 tis. Kč).

19. Náklady a výnosy rozdělené podle geografické oblasti

Investiční středisko

Tis. Kč	Česká republika		Evropská unie mimo ČR	
	2024	2023	2024	2023
Náklady na poplatky a provize	-	-	-4 870	-
Zisk nebo ztráta z finančních operací	7 667	-18 830	44 753	-19 322
Ostatní provozní výnosy	3	-	2 684	-
Správní náklady	-15 436	-3 427	-7	-2 974
Celkem	-7 766	-22 257	42 560	-22 296

20. Zůstatky a transakce se spřízněnými osobami

Za spřízněné osoby lze považovat AMISTA investiční společnost, a. s., ATLANTIK finanční trhy, a. s., BHP Barcelona, s. r. o., Westminster JV a.s. a BRE Milano S.á r.l.

Investiční středisko

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky za nebankovními subjekty		
Úvěry BHP Barcelona, s. r. o.	910 472	946 973

Úvěr BRE Milano S.á r.l	443 256	-
Účasti s rozhodujícím vlivem		
100% majetková účast ve společnosti BHP Barcelona, s. r. o.	88 725	87 688
80% majetková účast ve společnosti BRE Milano S.á r.l	265	-
Účasti s podstatným vlivem		
50% majetková účast ve společnosti Westminster JV a.s.	862 735	466 671
Ostatní pasiva		
Závazky za obhospodařování a administraci fondu AMISTA investiční společnost, a.s.	1 656	1 611

Tis. Kč	1. 1-31. 12. 2024	9. 6.-31. 12. 2023
Zisk nebo ztráta z finančních operací		
Přecenění z úvěru pro BHP Barcelona, s. r. o.	-56 149	-23 177
Úroky z úvěru pro BHP Barcelona, s. r. o.	9 090	1 917
Kurzové rozdíly z poskytnutých úvěrů vzniklých při poskytnutí – BHP Barcelona, s.r.o.	-	1 937
Oceňovací rozdíly z úvěru pro BRE Milano S.á r.l	1 584	-
Správní náklady		
Úplata za administraci a obhospodařování fondu AMISTA investiční společnost, a.s.	2 767	1 542
Úplata za depozitáře ATLANTIK finanční trhy, a.s.	871	436

21. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

31. prosince 2024	Bod	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
v Tis. Kč						
3	Pohledávky za bankami a družstevními zálohami	4	101 458	-	-	101 458
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	1 353 728	-	-	1 353 728
7	Účasti s podstatným vlivem	6	-	-	862 735	862 735
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	-	-	88 989	88 989
11	Ostatní aktiva	7	100	-	-	100
Finanční aktiva celkem			1 455 286	-	951 724	2 407 010
31. prosince 2024	Bod	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL			Celkem
1	Závazky vůči bankám a družstevním záloham	8	-	429 968		429 968

4	Ostatní pasiva	9	-	7 645		7 645
	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	11	-	1 969 297		1 969 297
	Finanční závazky celkem		-	2 406 910		2 406 910
31. prosince 2023	Bod	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
v Tis. Kč						
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	88 036	-	-	88 036
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	946 973	-	-	946 973
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	-	-	87 688	87 688
9	Účasti s podstatným vlivem	6	-	-	466 671	466 671
11	Ostatní aktiva	7	100	-	-	100
	Finanční aktiva celkem		1 035 109	-	554 359	1 589 468
31. prosince 2023	Bod	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL			Celkem
9	Ostatní pasiva	8	-	79 680		79 680
	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	10	-	1 509 688		1 509 688
	Finanční závazky celkem		-	1 589 368		1 589 368

22. 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 roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika zejména 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 je 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 držená 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. Fond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, která by mohla negativně působit na schopnost Fondu dostát svým splatným závazkům.

Zbytková doba splatnosti

Investiční a neinvestiční středisko k 31.12.2024

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami	101 458	-	-	-	-	101 458
Pohledávky za nebank subjekty	443 256	-	910 472	-	-	1 353 728
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	88 989	88 989
Účasti s podstatným vlivem	-	-	-	-	862 735	862 735
Ostatní aktiva	-	-	-	-	100	100
Celkem aktiva	544 714	-	910 472	-	951 824	2 407 010
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	429 968	-	-	-	429 968
Ostatní pasiva	7 645	-	-	-	-	7 645
Základní kapitál	-	-	-	-	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií*	-	1 969 297	-	-	-	1 969 297
Celkem pasiva	7 645	2 399 265	-	-	100	2 407 010
Gap	537 069	-2 399 265	910 472	-	951 724	-

Kumulativní gap	537 069	-1 862 196	-951 724	-951 724	-	
Investiční a neinvestiční středisko k 31.12.2023						
Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami	88 036	-	-	-	-	88 036
Pohledávky za nebank. subjekty	-	-	946 973	-	-	946 973
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	87 688	87 688
Účasti s podstatným vlivem	-	-	-	-	466 671	466 671
Ostatní aktiva	-	-	-	-	100	100
Celkem aktiva	88 036	-	946 973	-	554 459	1 589 468
Ostatní pasiva	79 680	-	-	-	-	79 680
Základní kapitál	-	-	-	-	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií*	-	1 509 688	-	-	-	1 509 688
Celkem pasiva	79 680	1 509 688	-	-	100	1 589 468
Gap	8 356	-1 509 688	946 973	-	554 359	-
Kumulativní gap	8 356	1 501 332	-554 359	-554 359	-	

*Dle článku 10.16 statutu Fondu Obhospodařovatel může pozastavit vydávání a odkupování vydaných investičních akcií Fondu, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů investorů, a to na dobu až 2 let. Pozastavení odkupování se vztahuje i na vydané investiční akcie, o jejichž odkoupení investor požádal před pozastavením odkupování a u nichž nedošlo k vypořádání obchodu.

Rozdělení finančních závazků dle nediskontovaných peněžních toků do časových pásem není pro tuto účetní jednotku relevantní a významné z důvodu typu jejich finančních závazků.

▪ 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 ýše k 8. 11. 2024 je 4,00 %. Pokles úrokových sazeb může vést ke snížení výnosů z některých úročených aktiv.

Úroková citlivost majetku a dluhů k 31.12.2024

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	101 458	-	-	101 458
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	1 353 728	1 353 728
Celkem aktiva	101 458	-	1 353 728	1 455 186
Závazky vůči bankám	-	429 968	-	429 968
Celkem závazky	-	429 968	-	429 968
Čistá úroková pozice	101 458	-429 968	1 353 728	1 025 218
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 100 b.b.	1 014,58	-4 299,68	13 537,28	10 252,18

Úroková citlivost majetku a dluhů k 31.12.2023

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	88 036	-	-	88 036
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	946 973	946 973
Celkem aktiva	88 036	-	946 973	1 035 009
Změna úročených aktiv při změně úrokové sazby o 100 b.b.	880	-	9 470	10 350

▪

▪ 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.

Investiční a neinvestiční středisko k 31.12.2024

Tis. Kč	AKTIVA	z EUR	z GBP	z CZK	Celkem
	Pohledávky za bankami a družstevními zálohami	22 364	78 507	587	101 458
	Pohledávky za nebankovními subjekty	1 353 728	-	-	1 353 728
	Účasti s rozhodujícím vlivem	88 989	-	-	88 989
	Účasti s podstatným vlivem	862 735	-	-	862 735
	Ostatní aktiva	-	-	100	100
	Finanční aktiva celkem	2 327 816	78 507	687	2 407 010

PASIVA				
Závazky vůči bankám	429 968	-	-	429 968
Ostatní pasiva	7 349	-	296	7 645
Základní kapitál	-	-	100	100
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům inv. akcií	1 969 297	-	-	1 969 297
Pasiva celkem	2 406 614	-	396	2 407 010
Gap	-78 798	78 507	291	-

Investiční a neinvestiční středisko k 31.12.2023

Tis. Kč	AKTIVA	z EUR	z GBP	z CZK	Celkem
	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	87 711	-	325	88 036
	Pohledávky za nebankovními subjekty	-	946 973	-	946 973
	Účasti s rozhodujícím vlivem	87 688	-	-	87 688
	Účasti s podstatným vlivem	466 671	-	-	466 671
	Ostatní aktiva	-	-	100	100
	Finanční aktiva celkem	642 070	946 973	425	1 589 468
PASIVA					
	Ostatní pasiva	1 030	73 525	5 125	79 680
	Základní kapitál	-	-	100	100
	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům inv. akcií	1 509 688	-	-	1 509 688
	Pasiva celkem	1 510 718	73 525	5 225	1 589 468
	Gap	-868 648	873 448	-4 800	-

▪ 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

Investiční a neinvestiční středisko k 31.12.2024

Tis. Kč	AKTIVA	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Zajištění
	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	101 458	-	-	není
	Pohledávky za nebankovními subjekty	-	1 353 728	-	není
	Účasti s rozhodujícím vlivem	-	88 989	-	není
	Účasti s podstatným vlivem	-	862 735	-	Není
	Ostatní aktiva	100	-	-	není
	PASIVA				není
	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	429 968	-	-	Smluvní, zástava

Ostatní pasiva	-	7 645	-	není
Základní kapitál	100	-	-	není
Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům	979 285	989 893	-	není

Investiční a neinvestiční středisko k 31.12.2023

Tis. Kč	AKTIVA	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Zajištění
	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	88 036	-	-	není
	Pohledávky za nebankovními subjekty	-	946 973	-	není
	Účasti s rozhodujícím vlivem	-	87 688	-	není
	Účasti s podstatným vlivem	-	466 671	-	Není
	Ostatní aktiva	100	-	-	není
	PASIVA				není
	Ostatní pasiva	-	79 680	-	není
	Základní kapitál	100	-	-	není
	Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům	1 449 609	60 079	-	není

▪ Politické riziko

Od konce února 2022 dochází v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace, přičemž tento válečný konflikt i nadále přetrvává. Dále je také již od podzimu roku 2023 veden ozbrojený konflikt na Blízkém východě. Podfond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna těmito konflikty.

▪ 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.

23. Reálná hodnota

a) 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 použije 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 zejména:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,

- substanční metody ocenění podniků (samostatné ocenění majetkových složek a závazků),
- porovnání s podobnými nástroji, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání).

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- finanční plány
- kapitalizační míry
- bezrizikové úrokové míry
- rizikové přírážky

b) 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:

- kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
- kótované 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 kótovaných 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 ke konci účetního období, v kterém daná změna nastala.

c) 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:

Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

Tis. Kč	31.12.2024		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva			
Pohledávky za bankami	-	101 458	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	1 353 728
Účasti s podstatným vlivem	-	-	862 735
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	88 989
Finanční závazky			
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	429 968	-
Ostatní pasiva	-	7 645	-

Tis. Kč	31.12.2023		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva			
Pohledávky za bankami	-	88 036	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	946 973
Účasti s podstatným vlivem	-	-	466 671
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	87 688
Finanční závazky			
Ostatní pasiva	-	79 680	-

- **Převody mezi jednotlivými úrovněmi**

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi jednotlivými úrovněmi reálné hodnoty.

d) 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. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhad reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vychází 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 případě úvěrů, u nichž se očekává splacení za méně než 6 měsíců od data ocenění, je za reálnou hodnotu úvěru považována nominální hodnota + naběhlé příslušenství.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Reálná hodnota vlastněných majetkových účastí je vzhledem k charakteru vlastněných společností určena aplikací substanční metody ocenění, založené na samostatném ocenění aktiv a závazků společnosti, v níž má účetní jednotka majetkovou účast. Významným vstupem do substančního ocenění je v případě majetkové účasti ve Westminster JV a.s. ocenění nepřímo vlastněné nemovitosti výnosovým způsobem a v případě majetkové účasti v BHP Barcelona, s. r. o. diskontní sazba použitá pro ocenění poskytnutých úvěrů. V případě majetkové účasti ve společnosti BRE Milano S.a.r.l. jde o akviziční vehikl zřízený za účelem akvizice hotelu v Miláně, která proběhla v 1. čtvrtletí roku 2025. K 31. 12. 2024 je tak tato účast oceněna aplikací substanční metody ocenění s využitím především účetních hodnot.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Závazky vůči bankám a družstevním záložnám

Tato položka zahrnuje bankovní úvěr přijatý v prosinci 2024 za účelem financování budoucí akvizice hotelu v Miláně. K 31. 12. 2024 je vzhledem ke krátké době od poskytnutí úvěru a standardním podmínkám úvěru považována nominální hodnota úvěru + naběhlé příslušenství za odpovídající reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Ostatní pasiva

V případě položek ostatních pasiv se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

e) 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.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Účasti s podstatným vlivem - 50% majetková účast ve společnosti Westminster JV a.s.	2024: 862 735 tis. Kč 2023: 466 671 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Vstupy pro ocenění nepřímo vlastněné nemovitosti: ▪ Kapitalizační míra (final yield) ▪ Diskontní sazba pro 1. fázi plánu (do roku 2032)	2024: 5,65 % 2023: 5,65 % 2024: 7,65 % p.a. 2023: 9,80 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se ▪ Kapitalizační míra snížila ▪ Diskontní sazba snížila
Účasti s rozhodujícím vlivem - 100% majetková účast ve společnosti BHP Barcelona, s.r.o.	2024: 88 725 tis. Kč 2023: 87 688 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Diskontní sazba pro ocenění poskytnutých úvěrů	2024: 7,27 % p. a. 2023: 6,78 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se ▪ Diskontní sazba zvýšila
Účasti s rozhodujícím vlivem - 80% majetková účast ve společnosti BRE Milano S.a.r.l.	2024: 265 tis. Kč 2023: -	Substanční metoda ocenění na bázi účetních hodnot	-	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty - úvěry poskytnuté společnosti BHP Barcelona, s.r.o.*	2024: 910 472 tis. Kč 2023: 946 973 tis. Kč	DCF	Diskontní sazba	2024: 7,27 % p. a. 2023: 6,52 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se ▪ Diskontní sazba zvýšila
Pohledávky za nebankovními subjekty - úvěry poskytnuté společnosti BRE Milano S.a.r.l.	2024: 443 256 tis. Kč 2023: -	Nominální hodnota + naběhlé příslušenství	-	-	-
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám – úvěr přijatý od J&T BANKY a.s.	2024: 429 968 tis. Kč 2023: -	Nominální hodnota + naběhlé příslušenství	-	-	-

* Pozn.: Snížení reálné hodnoty poskytnutých úvěrů by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty majetkové účasti v BHP Barcelona, s.r.o. o stejnou absolutní hodnotu a zvýšení reálné hodnoty poskytnutých úvěrů by vedlo ke snížení reálné hodnoty majetkové účasti v BHP Barcelona, s.r.o. o stejnou absolutní hodnotu.

f) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metod či předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty.

Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na reálnou hodnotu jednotlivých nástrojů:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Účasti s podstatným vlivem - 50% majetková účast ve společnosti Westminster JV a.s.	Snížení kapitalizační míry pro ocenění nepřímo vlastněného hotelu o 0,25 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 18,0 %	Zvýšení kapitalizační míry pro ocenění nepřímo vlastněného hotelu o 0,25 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 16,5 %
100% majetková účast ve společnosti BHP Barcelona, s.r.o.	Snížení diskontní sazby pro ocenění nepřímo vlastněného hotelu o 0,5 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 11,6 %	Zvýšení diskontní sazby pro ocenění nepřímo vlastněného hotelu o 0,5 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 11,3 %
Úvěry poskytnuté společnosti BHP Barcelona, s.r.o.*	Snížení diskontní sazby pro ocenění poskytnutých úvěrů o 0,25 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 5,8 %	Zvýšení diskontní sazby pro ocenění poskytnutých úvěrů o 0,25 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 5,7 %
	Snížení diskontní sazby o 0,25 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 0,5 %	Zvýšení diskontní sazby o 0,25 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 0,5 %

* Pozn.: Snížení reálné hodnoty poskytnutých úvěrů by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty majetkové účasti v BHP Barcelona, s.r.o. o stejnou absolutní hodnotu a zvýšení reálné hodnoty poskytnutých úvěrů by vedlo ke snížení reálné hodnoty majetkové účasti v BHP Barcelona, s.r.o. o stejnou absolutní hodnotu.

g) Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v Tis. Kč			
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	Účasti s podstatným vlivem
Zůstatek k 9. 6. 2023	-	-	-
Nákupy / poskytnutí úvěru	969 801	33 609	458 049
Prodeje / splacení poskytnutého úvěru	-	-	-
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-22 828	-	-
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	54 079	8 622
Převod do úrovně 3	-	-	-
Převod z úrovně 3	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	946 973	87 688	466 671

v Tis. Kč			
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	Účasti s podstatným vlivem
Zůstatek k 31. 12. 2023	946 973	87 688	466 671

v Tis. Kč			
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	Účasti s podstatným vlivem
Nákupy / poskytnutí úvěru	441 672	300	-
Prodeje / splacení poskytnutého úvěru	-	-	-
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-34 917	-	-
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	1 001	396 064
Převod do úrovně 3	-	-	-
Převod z úrovně 3	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	1 353 728	88 989	862 735

24. 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 2T repo sazba se tak ke konci března 2025 pohybuje na úrovni 3,75 %. 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.

Následné události

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 výpadky dodávek zemního plynu a ropy z Ruské federace apod.

25. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky došlo k uvolnění finančních prostředků z úvěrové smlouvy uzavřené s LUX SPV.

Dne 28. února 2025 došlo ke closingu transakce, kdy se Hotel Crowne Plaza Milan – Linate oficiálně zařadil do portfolia BHP HOTELS SICAV a.s.

K okamžiku sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

V Praze dne 30. 04. 2025

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

Zpráva nezávislého auditora



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře fondu BHP Hotels SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu BHP Hotels SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2024 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosince 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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

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 statutární orgán Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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 auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejvíce jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.



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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu 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 statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu 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.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je



naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Lukáš Svoboda je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu BHP Hotels SICAV a.s. k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. dubna 2025

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Ing. Lukáš Svoboda
Director
Evidenční číslo 2516