



Výroční zpráva fondu

GARTAL Investment fund SICAV a.s.
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Fondu	6
a) Základní kapitál Fondu.....	6
b) Údaje o cenných papírech.....	6
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	9
a) Přehled investiční činnosti	9
b) Finanční přehled.....	11
c) Přehled portfolia.....	11
d) Přehled výsledků Fondu.....	12
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	12
f) Zdroje kapitálu	13
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	13
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	15
3. Textová část Výroční zprávy	18
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	18
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	18
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	20
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	20
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	20
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	20
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	21
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	21
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	21
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	21
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	22
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	22
m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 %	22

hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	22
n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	22
o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	22
p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	23
q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	23
r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	24
4. Prohlášení oprávněných osob Fondu	25
5. Přílohy	26
6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
7. Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
8. Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
9. Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	GARTAL Investment fund SICAV a.s., IČO: 054 79 819, se sídlem Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	GARTAL Investment fund SICAV a.s.
Sídlo	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
IČO	05479819
LEI	315700KCEJ1P100GGC45
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 21934
Vznik Fondu	15.10.2016
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	494 835 865 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	570 131 Kč (z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	494 265 734 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

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

Výkonnostní investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044476
Počet akcií ke konci Účetního období	183 642 334 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prémiové investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044484
Počet akcií ke konci Účetního období	163 864 746 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	8.768.441 ks v objemu 11.213 tis. Kč

Dividendové investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Růstové investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008045135
Počet akcií ke konci Účetního období	41.279.465 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	2.558.527 ks v objemu 3.095 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

V Ostatním jmění Fond nevykazuje v Účetním období žádný hospodářský výsledek.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na nemovitosti, výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor zejména v Praze a Středočeském kraji.

Fond výše uvedenou investiční strategii provádí zejména v podobě investic do majetkových účastí v dceřiných společnostech a poskytováním úvěrů těmto dceřiným společnostem. V průběhu účetního období se pokračovalo v přípravě a realizaci developerských projektů vložených do fondu formou SPV v předchozích účetních obdobích.

Vybrané projekty:

Zelené kaskády

V příjemné lokalitě Prahy 9 se snadnou dopravní dostupností a občanskou vybaveností vyrůstá budova s moderními byty od 1+k až po 5+kk. Menší byty jsou vhodné jako investice k dalšímu pronájmu nebo jako startovací bydlení, ty větší jsou pak určeny pro rodinné bydlení. V přízemí se nachází komerční prostory a byty s předzahrádkami. Ve dvou podzemních podlažích dostatek parkovacích stání.

Lokalita: Praha 9 - Hostavice

Počet jednotek: 82 a 4 komerční prostory

Finanční objem: 730 mil. Kč

Aktuální stav: ve výstavbě, dokončení 4. čtvrtletí 2024

Prime Vršovice

V jedinečné lokalitě v centru Vršovíc na Praze 10 probíhá v budově bývalého hotelu významná rekonstrukce a úprava vybraných dispozic. Po jejím dokončení se zde budou nacházet účelné investiční jednotky o dispozici 1+kk. Vzhledem k lokalitě jsou jednotky vhodné pro další pronájem nebo krátkodobé ubytování typu Airbnb nebo Booking.

Lokalita: Praha 10 - Vršovice

Počet jednotek: 68

Finanční objem: 271 mil. Kč

Aktuální stav: ve výstavbě, dokončení 3. čtvrtletí 2024

Moje Kubáň

Komplexní rekonstrukcí budovy ze 60 let minulého století na Kubánském náměstí vzniká moderní bydlení ve velmi žádané a módní lokalitě na Praze 10. Projekt nabídne ojedinělé loftové byty a jednotky o dispozicích 1+kk až 3+kk s obytnými patry a výškou stropu téměř 5 metrů. Na střeše pak budou vybudovány pouhé dva byty 4+kk s krásnou a rozlehlou terasou. V přízemí domu se nachází komerční prostory s využitím pro supermarket nadnárodního řetězce.

Lokalita: Praha 10 - Vršovice

Počet jednotek: 36 a 2 komerční prostory

Finanční objem: 365 mil. Kč

Aktuální stav: ve výstavbě, dokončení 2. čtvrtletí 2024

Rezidence Zelené údolí

Investiční projekt Rezidence zelené údolí vyrůstá v prostoru bývalé stodoly na břehu potoka v obci Tuchoměřice. Většina jednotek je o dispozici 1+kk a jsou vhodné nejenom pro vlastní využití, ale hlavně jako investice pro další pronájem. Velkou výhodou této rozvíjející se lokality je plná občanská vybavenost v okolí projektu, snadná dostupnost do centra Prahy, dálnici D7 a Letiště Václava Havla.

Lokalita: Praha-západ – Tuchoměřice

Počet jednotek: 50

Finanční objem: 203 mil. Kč

Aktuální stav: ve výstavbě, dokončení 2. čtvrtletí 2024

Pod Bertramkou

Jedinečná lokalita a vysoký standard bydlení charakterizují bytový dům Pod Bertramkou, který je umístěn v klidné části Prahy 5 nedaleko Anděla. V domě naleznete byty o dispozicích 2+kk až po luxusní střešní byty 4+kk. Součástí projektu je také komunitní zahrada, virtuální recepce a technologie šetřící životní prostředí. V podzemních patrech se pak nachází dostatek parkovacích stání s přípravou pro nabíjení elektromobilů.

Lokalita: Praha 5 – Smíchov

Počet jednotek: 45

Finanční objem: 463 mil. Kč

Aktuální stav: dokončeno

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z úvěrů, dividendy z nakoupených společností a poplatky za poskytnuté ručení.

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

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

Zvýšení cen stavebních prací se promítlo do ocenění jednotlivých projektů a nadále s ním počítáme v dalších projektech.

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	310 319	-
Krátkodobá aktiva	188 756	570
Aktiva celkem	499 075	570

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	494 266	570
Dlouhodobé závazky	-	-
Krátkodobé závazky	4 809	-
Pasiva celkem	499 075	570

c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	495 050	499 645	100 %	0,93 %
Peněžní prostředky	23 901	5 677	1,14 %	-76,25 %
Majetkové účasti	122 473	100 502	20,11 %	-17,94 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	348 139	392 929	78,64 %	12,87 %

Komentář k přehledu portfolia

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

Fond zaznamenal v tomto účetním období nárůst v objemu aktiv. Také došlo k růstu cen stavebních prací, který se promítl do ocenění jednotlivých SPV na konci účetního období. Volné finanční zdroje byly použity převážně na poskytnutí nových úvěrů v průběhu účetního období a dále nerealizovanými výnosy z přecenění podílů v majetku fondu.

d) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosové úroky	58 462	-
HV po zdanění	23 644	-

Komentář k přehledu výsledků

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

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	484 929 tis. Kč	494 266 tis. Kč	1,93 %
Ostatní jmění	570 tis. Kč.	570 tis. Kč	-
Pákový efekt	97 %	100 %	3 %
Nové investice	21 242 tis. Kč	-	-100 %
Ukončené investice	-	14 308 tis. Kč	100 %
Čistý zisk	30 601 tis. Kč	23 644 tis. Kč	-22,73 %
Hodnota Prémiové investiční akcie	1,2191 Kč	1,3472 Kč	10,51 %
Hodnota Výkonnostní investiční akcie	1,2155 Kč	1,2078 Kč	-0,63 %
Hodnota Růstové investiční akcie	1,1690 Kč	1,2523 Kč	7,13 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu je ze 44,88 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, z 44,66 % investorům investujícím do prémiových investičních akcií a zbytek 10,46 % připadá na růstové investiční akcie. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

f) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	-	570
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	494 266	-

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	4 809	0

Komentář ke zdrojům financování

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

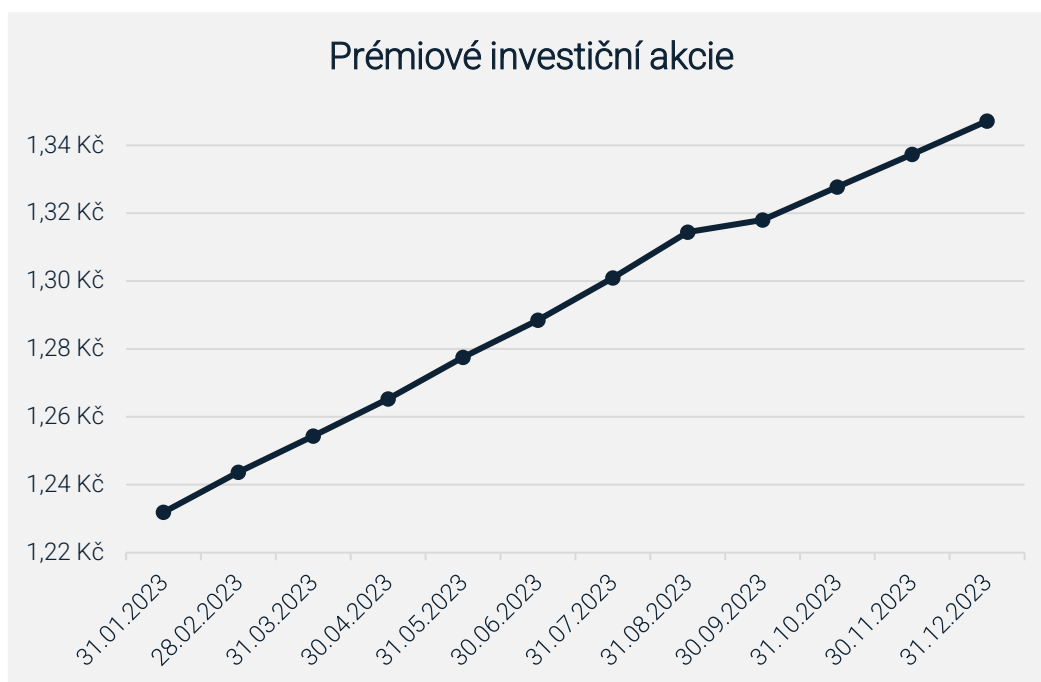
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

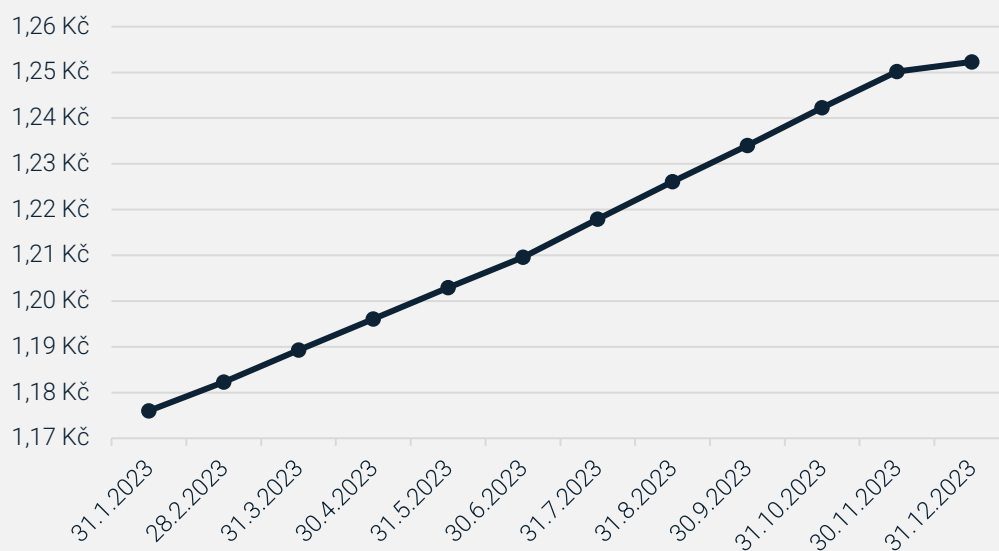
Hlavními peněžními toky jsou splátky úvěrů dceřiných společností fondu a upisované investiční akcie.

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

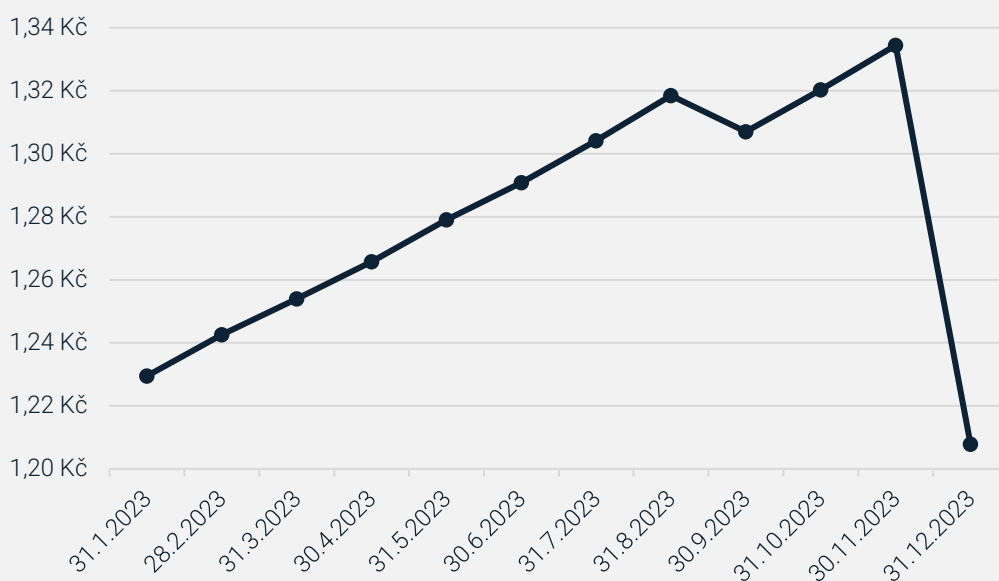
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Růstové investiční akcie



Výkonnostní investiční akcie



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

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

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

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 2 roky od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

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

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

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

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

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

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;

- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

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

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

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

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

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

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

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

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

3. Textová část Výroční zprávy

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

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

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

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

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

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

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

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

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

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
 - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dojde k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotečního financování.
 - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Dluhopisy
 - o Pro rok 2024 je očekávaný pokles krátkého konce křivky v návaznosti na postupné významné snížení reposazby. Pokles sazeb s delší splatností by také měl nastat, ale měl by být částečně brzděn eurovými sazbami, které začnou klesat později. Snižování deficitu státního hospodaření by mělo pomoci ČR k udržení ratingů u hlavních agentur.
 - o Tyto faktory by měly pomoci dluhopisům v růstu, ať již těm veřejně obchodovaným díky růstu tržní ceny, či neobchodovaným díky dopadu přes pokles bezrizikové sazby diskontního faktoru při ocenění na reálnou hodnotu. U veřejně obchodovaných dluhopisů trhy reagovaly dopředu a dluhopisové indexy rostly již v roce 2023, další pokles sazeb bude dále podporovat tento fundamentem daný růst.
 - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých dluhopisů bude silně ovlivněna finančními parametry emitentů, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění dluhopisů tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví emitenta.
- Úvěry a pohledávky
 - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období dozívající recese.

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

Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

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

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

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

Jméno a příjmení	Ing. Rostislav Rojčík
Další identifikační údaje	datum narození: 1.11.1971 bytem: Želiv 111, 394 44 Želiv
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1. 1. 2023 - 30. 9. 2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera 2009 - titul: Ing. Na Bankovní institut vysoká škola, obor: Bankovní Management. Ve sféře finančních institucí působil od roku 1996. Mj. PPF banka (divize finančních trhů); Erste asset management (portfolio manažer), Gutmann & Cie (makléř), Creditanstalt Securities Praha (makléř). Od r. 2022 působí v AVANT investiční společnosti, a.s., kde se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů.	

Jméno a příjmení	Mgr. Pavel Šnajdr
Další identifikační údaje	datum narození: 22.5.1990 bytem: Luční 537, 250 90 Jirny
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	1. 10. 2023 - 31. 12. 2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera Magisterská titul získal na Fakultě právnické Západočeské univerzity v Plzni. Následně působil v justici a v advokacii, kde působil v rámci renomovaných českých a mezinárodních advokátních kanceláří, kde se zaměřoval na právní poradenství v oblasti M&A, insolvencí a restrukturalizací, a v neposlední řadě také na soudní a arbitrážní řízení.	

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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období ani v předchozím Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	2 643 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	726 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	7 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	151 tis. Kč

Údaje o dalších nákladech či daních

Právní a notářské služby	13 tis. Kč
Poradenství a konzultace	24 tis. Kč
Ostatní správní náklady	2 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	10 tis. Kč

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

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

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

Ke dni 9. 5. 2023 byl statut změněn tak, že došlo (i) k úpravě distribučního poměru, kdy nově byl stanoven cílový poměr dílčích částí investičního fondového kapitálu tak, že část investičního fondového kapitálu připadající na výkonnostní investiční akcie činí alespoň 25 % na celkovém investičním fondovém kapitálu a dále (ii) v období od 1.7.2023 – 31.12.2024 k navýšení zhodnocení u růstových investičních akcií (RIA) a prémiových investičních akcií (PIA), jakož i ke změně v podobě principů pro stanovení distribučního poměru.

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

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

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

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

Pevná složka odměn	1 231 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	157 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	1 074 tis. Kč
Počet příjemců	78,8

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 23. 4. 2024

Podpis:



5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti GARTAL Investment fund SICAV a.s. k 31. 12. 2023

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti GARTAL Investment fund SICAV a.s.

Se sídlem: Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9

Identifikační číslo: 054 79 819

Předmět podnikání: Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti GARTAL Investment fund SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti GARTAL Investment fund SICAV a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, podrozvahy k 31. 12. 2023, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023, výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za rok končící 31.12.2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2023, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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



- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě 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 představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 23. 04. 2024



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



Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239



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



Účetní závěrka Fondu

GARTAL Investment fund SICAV a.s.

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

Obsah

ROZVAHA	- 3 -
PODROZVAHA	- 5 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 6 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	- 7 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ	- 8 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	- 9 -
1. Obecné informace	- 9 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	- 10 -
3. Důležité účetní metody	- 11 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu	- 11 -
3.2. Finanční aktiva	- 11 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva	- 12 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva	- 13 -
3.3. Finanční závazky	- 13 -
3.4. Peněžní prostředky	- 13 -
3.5. Způsoby oceňování	- 13 -
3.6. Vzájemná zúčtování	- 14 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů	- 14 -
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy	- 14 -
3.7.2. Výnosy z dividend	- 14 -
3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí	- 14 -
3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále	- 14 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách	- 15 -
3.9. Daň z příjmů	- 15 -
3.10. Tvorba rezerv	- 15 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 15 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem	- 16 -
4. Regulační požadavky	- 17 -
5. Změny účetních metod	- 17 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	- 17 -
7. Významné položky v rozvaze	- 18 -
7.1. Finanční nástroje	- 18 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 18 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty	- 19 -
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem	- 19 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem	- 20 -
7.5. Ostatní aktiva	- 21 -
7.6. Ostatní pasiva	- 21 -
7.6.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv	- 21 -
7.7. Rezervy a opravné položky	- 22 -
7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	- 22 -
7.8.1. Obdoba kapitálových fondů	- 23 -
7.8.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	- 23 -
7.9. Základní kapitál	- 23 -
7.10. Kapitálové fondy	- 24 -
7.11. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	- 24 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 25 -
8.1. Finanční nástroje	- 25 -
8.2. Čistý úrokový výnos	- 25 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 26 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací	- 26 -
8.5. Správní náklady	- 26 -
8.6. Splatná daň z příjmů	- 27 -
8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka	- 27 -
9. Výnosy podle geografického členění	- 27 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 28 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	- 28 -

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 28 -
12.1. Řízení rizik.....	- 28 -
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	- 30 -
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu	- 31 -
12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 31 -
12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 31 -
12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 32 -
12.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 33 -
12.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 33 -
12.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 33 -
12.3.8. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	- 34 -
12.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 34 -
12.3.11. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.12. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 34 -
12.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 34 -
12.3.14. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 35 -
12.3.15. Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 35 -
12.3.16. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 35 -
12.3.17. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 35 -
12.3.18. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 35 -
12.3.19. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 35 -
12.3.20. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.21. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.22. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.23. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.24. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.25. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 36 -
12.3.26. Ostatní identifikovaná rizika:	- 37 -
13. Reálná hodnota	- 38 -
13.1. Hierarchie reálných hodnot	- 39 -
13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny	- 40 -
13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	- 41 -
13.3.1. Ocenění nemovitostí	- 41 -
13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií	- 41 -
13.3.3. Ocenění cenných papírů.....	- 42 -
13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů	- 42 -
13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů	- 42 -
13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	- 43 -
14. Transakce se spřízněnými osobami.....	- 44 -
14.1. Osoby ovládané	- 44 -
14.2. Osoby ovládající.....	- 49 -
15. Významné události po datu účetní závěrky	- 50 -

ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

AKTIVA	Poslední den rozhodného období (brutto)	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Aktiva celkem (Σ)	499 075	499 075	570	499 645	495 050
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	5 618	5 618	59	5 677	23 901
v tom: a) splatné na požádání	5 618	5 618	59	5 677	23 901
4 Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	392 929	392 929		392 929	348 139
b) ostatní pohledávky	392 929	392 929		392 929	348 139
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	100 502	100 502		100 502	122 473
11 Ostatní aktiva	26	26	511	537	537

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)		570	499 645	495 050	
4	Ostatní pasiva		3 564	8 865	
6	Rezervy (Σ)		1 245	686	
	b) na daně		1 245	686	
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		4 809	9 551	
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		470 622	454 328	
	d) obdoba kapitálových fondů		392 117	406 425	
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období		78 505	47 903	
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		470 622	454 328	
9	Základní kapitál (Σ)	100	100	100	
	z toho: a) splacený základní kapitál	100	100	100	
13	Kapitálové fondy	650	650	650	
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-180	-180	-180	
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	0	23 644	30 601	
	v tom: a) přírůstek závazků		23 644	30 601	
	b) přírůstek kapitálu				
17	Vlastní kapitál	570	570	570	
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		494 266	484 929	

Sestaveno dne:	23.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Jana Uhrová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce člena představenstva
		AVANT investiční společnost a.s.

PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8 Hodnoty předané k obhospodařování		499 645	495 050

Sestaveno dne:	23.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	Jana Uhrová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost a.s.	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	58 462		58 462	41 993
4	Výnosy z poplatků a provizí	215		215	690
5	Náklady na poplatky a provize	191		191	323
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-28 523		-28 523	-4 968
9	Správní náklady (Σ)	3 565		3 565	4 911
	b) ostatní správní náklady	3 565		3 565	4 911
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26 398		26 398	32 481
21	Daň z příjmu	2 754		2 754	1 880
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	23 644		23 644	30 601

Sestaveno dne:	23.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Jana Uhrová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost a.s.

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2022	100	0	0	0	650	0	-180	570
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2022	100	0	0	0	650	0	-180	570
Zůstatek k 1.1.2023	100	0	0	0	650	0	-180	570
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2023	100	0	0	0	650	0	-180	570

Sestaveno dne:	23.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Jana Uhrová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost a.s. 

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2022	0	0	0	385 182	14 374	33 529	433 085
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	30 601	30 601
Emise akcií	0	0	0	21 243	0	0	21 243
Zůstatek k 31.12.2022	0	0	0	406 425	14 374	64 130	484 929
Zůstatek k 1.1.2023	0	0	0	406 425	14 374	64 130	484 929
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	23 644	23 644
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	-14 307	0	0	-14 307
Zůstatek k 31.12.2023	0	0	0	392 118	14 374	87 774	494 266

Sestaveno dne:	23.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Jana Uhrová	JUDr. Petr Krátký zmocněný zástupce člena představenstva
		AVANT investiční společnost a.s.

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

Název Fondu:	GARTAL Investment fund SICAV a.s.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Den zápisu do obchodní rejstříku:	15. 10. 2016
IČO:	054 79 819
DIČ:	CZ05479819
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 21934
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 03. 10. 2016 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF a shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Fondu je trvalé zhodnocování prostředků vložených investory, a to na základě investic do účastí, zejména účastí v nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů nebo zápůjček do těchto účastí, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z kapitálových zisků, z dividend a z úroků. Fond používá dosažený zisk k výplatě dividend, určí-li tak valná hromada.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 23. 12. 2016 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 27. 9. 2016 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2023:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 1. 1. 2021
Při výkonu funkce zastupuje	JUDr. Petr Krátký	od 1. 1. 2021

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Ing. Rostyslav Petchenko	od 1. 1. 2021
-------------------	--------------------------	---------------

V rozhodném období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2023, za účetní období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023 (dále též „účetní období“).

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

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

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako malá účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Fond zavázal koupit aktivum.

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

3.2. Finanční aktiva

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

V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako dluhové finanční aktivum,
- některá Ostatní aktiva.

Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“ obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ obsahuje zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou nebo družstevní záložnou, včetně repo obchodů, zálohy na pořízení cenných papírů, pohledávky vzniklé z prodeje cenných papírů nevyporádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

Položka "Dluhové cenné papíry" obsahuje dluhové cenné papíry emitované vládními institucemi a ostatní dluhové cenné papíry oceňované naběhlou hodnotou, dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou, dluhové cenné papíry poskytnuté jako kolaterál v repo obchodech, poskytnuté dluhové cenné papíry zápůjčkou a opravnou položku k dluhovým cenným papírům oceňovaným naběhlou hodnotou.

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako kapitálové finanční aktivum,
- Účasti s podstatným vlivem,
- Účasti s rozhodujícím vlivem.

Za účasti s rozhodujícím vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 50% podílem na hlasovacích právech. Zatímco za účasti s podstatným vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodujícím ani společným vlivem, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 20% podílem na hlasovacích právech. Ostatní cenné papíry a účasti, které nesplňují zařazení do podstatného a rozhodujícího vlivu jsou vykázány v položce „Akcie, podílové listy a ostatní podíly“.

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

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

3.3. Finanční závazky

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

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

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

3.4. Peněžní prostředky

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

3.5. Způsoby oceňování

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

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

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;

c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

3.6. Vzájemná zúčtování

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

3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

3.7.2. Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok. Výnosy z dividend jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.9. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jeho existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným

závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

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

3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

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

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek E3283 odst. 2 ZISIF,
- předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek §160 ZISIF,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává 4 druhy investičních akcií – Prémiové investiční akcie (PIA), Výkonnostní investiční akcie (VIA), Růstové investiční akcie (RIA) a Dividendové investiční akcie (DIA). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ000804484, investičním akciím RIA byl přidělen ISIN: CZ0008045135 a VIA investičním akciím byl přidělen ISIN CZ0008044476. Dosud nebyly emitovány Dividendové investiční akcie (DIA), kterým byl přidělen ISIN CZ0008046240.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie,
- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu,

- podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu,
- právo účastnit se valné hromady Fondu,
- právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat,
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu,
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek §283 odst. 1 ZISIF,
- právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie;
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací,
- bezplatné poskytnutí statutu Fondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

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

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

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

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 19. 04. 2022.

5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

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

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

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	5 677	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	392 929	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	100 502	0
Ostatní aktiva	0	0	0	537	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	499 645	0
Pasiva					
Ostatní pasiva	0	0	0	829	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	494 266	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	495 095	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2023	2022
Zůstatky na běžných účtech – investiční část	5 618	23 842
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční část	59	59
Celkem	5 677	23 901

Běžné účty jsou vedeny v CZK a jsou splatné na požádání.

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2023	2022
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	392 929	348 139
Splatné do 1 roku	183 012	14 622
Splatné od 1 roku do 5 let	119 160	246 788
Splatné nad 5 let	90 757	86 729
Celkem	392 929	348 139

Pohledávky za nebankovními subjekty tvoří poskytnuté úvěry právnickým osobám v celkové výši jistin 323 266 tis. Kč (2022: 303 866 tis. Kč) a úroků ve výši 79 139 tis. Kč (2022: 47 198 tis. Kč). Úrokové sazby jsou v rozmezí 10 % - 26,67 %. Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. K úvěrům byla zaúčtována změna reálné hodnoty ve výši -9 476 tis. Kč (2022: -2 924 tis. Kč). Splatná hodnota úvěrů k 31. 12. 2023 je ve výši 383 453 tis. Kč.

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

7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
1. 1. 2020	GARTAL Tuchoměřické zahrady, a.s.	100	56 157	-13 095	43 062
1. 1. 2020	GARTAL Kovářská s.r.o.	100	100	2 096	2 196
1. 1. 2020	GARTAL Anny Čížkové s.r.o.	100	6 374	-6 374	0
1. 1. 2020	GARTAL V Kněžívce s.r.o.	100	15 126	-15 126	0
1. 1. 2020	GARTAL Investiční s.r.o.	100	26 668	-24 562	2 106
1. 1. 2020	GARTAL V Holešovičkách s.r.o.	100	8 169	6 731	14 900
3.1.2022	GARTAL Českobrodská s.r.o.	50	50	30 824	30 874
18.3.2022	GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	50	50	7 314	7 364

K 31. 12. 2022

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
1. 1. 2020	GARTAL Tuchoměřické zahrady, a.s.	100	56 157	-18 040	38 117
1. 1. 2020	GARTAL Kovářská s.r.o.	100	100	2 096	2 196
1. 1. 2020	GARTAL Anny Čížkové s.r.o.	100	6 374	-6 374	0
1. 1. 2020	GARTAL V Kněžívce s.r.o.	100	15 126	-37	15 089
1. 1. 2020	GARTAL Investiční s.r.o.	100	26 668	9 438	36 106
1. 1. 2020	GARTAL V Holešovičkách s.r.o.	100	8 169	4 091	12 260
3.1.2022	GARTAL Českobrodská s.r.o.	50	50	6 548	6 598
18.3.2022	GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	50	50	12 057	12 107

Přehled podstatného vlivu:

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
1. 1. 2020	Spořilov View s.r.o.	24,50	9 577	-9 577	0

K 31. 12. 2022

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
1. 1. 2020	Spořilov View s.r.o.	24,50	9 577	-9 577	0

V roce 2022 byl společnosti Spořilov View s.r.o. poskytnut příspěvek mimo ZK ve výši 7 750 tis. Kč. O tento příspěvek se zvýšila pořizovací cena společnosti.

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

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

7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2022	116 805	0
Pořízení	7 750	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	7 750	
Zisk/ztráta z přecenění	-2 082	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	122 473	0
Zisk/ztráta z přecenění	-21 971	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	100 502	0

7.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	2023	2022
Jiné pohledávky	26	26
Ostatní	511	511
Celkem	537	537

Fond evidoval v neinvestiční části ostatní aktiva ve výši 511 tis. Kč (2021: 511 tis. Kč), která jsou tvořena pohledávkou za investiční částí Fondu. Fond evidoval v investiční části pohledávky ve výši 26 tis. Kč, úplata za převod podílu společnosti Spořilov View s.r.o. bez ohledu na pozdější účinnost převodu převáděného podílu.

Splatná hodnota pohledávek ke konci sledovaného období činí 537 tis. Kč (rok 2022: 537 tis. Kč).

7.6. Ostatní pasiva

tis. Kč	2023	2022
Závazky vůči dodavatelům	233	373
Přijaté zálohy	2 735	0
Dohadné položky pasivní	85	231
Ostatní	511	8 261
Celkem	3 564	8 865

Ostatní pasiva ve výši 511 tis. Kč (2022: 511 tis. Kč.) jsou tvořena závazkem vůči neinvestiční části činnosti Fondu. Dohadné položky jsou tvořeny dohadem na audit ve výši 109 tis. Kč (2022: 97 tis. Kč), na obhospodařování ve výši 48 tis. Kč (2022: 39 tis. Kč), na zprostředkování ve výši -72 tis. Kč (2022: 95 tis. Kč). Přijaté zálohy ve výši 2 735 tis. Kč, které fond přijal jako zálohu na budoucí převod podílu společnosti Gartar V Holešovičkách s.r.o. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

7.6.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2023	2022
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	8 865	5 041
Reálná hodnota k 1. 1.	8 865	5 041
Transakce za sledované období		
Přírůstky	49 465	31 326
Odúčtování finančních závazků z toho:	-54 766	-27 502
- Splatná hodnota závazku	-54 766	-27 502
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	3 564	8 865
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	3 564	8 865

7.7. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2023	2022
Rezerva na daně	1 245	686
Celkem	1 245	686

Fond vytvořil rezervu na splatnou daň ve výši 2 746 tis. Kč (2022: 1 873 tis. Kč). Ve sledovaném období Fond uhradil zálohy na daň z příjmu ve výši 1 501 tis. Kč (2022: 1 187 tis. Kč). Rezerva na splatnou daň byla započtena s uhrazenými zálohami na daň z příjmu, proto vykazujeme částku rezervy ve výši 1 245 tis. Kč.

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2022	0	1 115	0	0	0
Snížení	0	-1 115	0	0	0
Zvýšení	0	1 873	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	1 873	0	0	0
Snížení	0	-1 873	0	0	0
Zvýšení	0	1 245	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	0	1 245	0	0	0

7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

7.8.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 392 117 tis. Kč.

Ks	2023	2022
Počet investičních akcií VIA na začátku období	183 642 334	183 642 334
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	183 642 334	183 642 334
Počet investičních akcií PIA na začátku období	172 633 187	172 633 187
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-8 768 441	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	163 864 746	172 633 187
Počet investičních akcií RIA na začátku období	43 837 992	24 471 065
Počet vydaných investičních akcií RIA v období	0	19 366 927
Počet odkoupených investičních akcií RIA v období	-2 558 527	0
Počet investičních akcií RIA na konci období	41 279 465	43 837 992

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

7.8.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2023	2022
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	47 903	38 858
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	30 602	9 045
Celkem k 31.12.	78 505	47 903

Fond v minulém období vykazoval zisk ve výši 30 601 tis. Kč. Ve sledovaném období vykazuje zisk ve výši 23 644 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období fondu převést na účet nerozdělený zisk fondu z minulých účetních období v plné výši. Výsledek hospodaření minulého účetního období byl v plné výši převeden na nerozdělený zisk z minulých účetních období.

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

7.9. Základní kapitál

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

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

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

7.10. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představuje příplatek mimo ZK ve výši 650 tis. Kč.

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

7.11. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2023	2022
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2023	-180	-180
Celkem k 31.12.	-180	-180

Fond nevykazuje ve sledovaném i minulém účetním období zisk nebo ztrátu.

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

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

Fond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykázané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	58 462	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-10	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-28 523	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	29 929	0
<i>Finanční závazky</i>					
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	29 929	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z úroků	58 462	41 993
z úvěrů a zápůjček	58 462	41 993
Čistý úrokový výnos	58 462	41 993

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

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z poplatků a provizí	215	690
za zprostředkovatelkou činnost	0	40
Ostatní	215	650
Náklady na poplatky a provize	-191	-323
za zprostředkovatelkou činnost	-181	-277
Ostatní	-10	-46
Celkem	24	367

Ostatní výnosy jsou tvořeny vstupními poplatky ve výši 215 tis. Kč (2022: 35 tis. Kč). Ostatní náklady na poplatky a provize tvoří poplatky běžného účtu ve výši 10 tis. Kč (2022: 11 tis. Kč). Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

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

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2023	2022
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-6 552	-2 786
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-21 971	-2 182
Celkem	-28 523	-4 968

Ztráta z dluhových finančních nástrojů je tvořena změnou reálné hodnoty pohledávek za nebankovními subjekty.

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

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	-28 523	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	-6 552	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	-21 971	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	-28 523	0

8.5. Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	151	133
- náklady na povinný audit účetní závěrky	151	133
Náklady na daňové poradenství	24	19
Právní a notářské služby	13	8
Odměna za výkon funkce	2 643	3 702
Služby depozitáře	726	654
Ostatní správní náklady	8	395
Celkem	3 565	4 911

Ostatní správní náklady jsou tvořeny zejména náklady na správu a úschovu akcií ve výši 6 tis. Kč (2022: 21 tis. Kč). Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

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

8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26 398	32 481
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-32 811	-27 849
Daňově neodčitelné náklady	61 334	32 817
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	54 921	37 449
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	54 921	37 450
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	2 746	1 880

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 2 746 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 1 245 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 1 501 tis. Kč. Rezerva na splatnou daň byla započtena s uhrazenými zálohami na daň z příjmu.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	1 872	0	0	1 872
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-1 872	0	0	-1 872
Tvorba daně z příjmů v účetním období	874	1 880	0	2 754
Zůstatek k 31. prosinci 2023	874	1 880	0	2 754

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

8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond nevykazuje k 31.12.2023 odložený daňový závazek ani daňovou pohledávku.

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

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2023	2022
Hodnoty předané k obhospodařování	499 645	495 050
Celkem	499 645	495 050

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

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

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

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž dva členy jsou voleny na společný návrh všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva Investiční

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

společnosti. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

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

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Česká spořitelna, a. s.	5 677	1,14 %
Běžné účty		Celkem	5 677	1,14 %
Obchodní podíly	tržní	GARTAL Tuchoměřické zahrady, a.s.Svet zdravia, a.s.	43 062	8,6 2%
Obchodní podíly	tržní	GARTAL Kovářská s.r.o.	2 196	0,44 %
Obchodní podíly	tržní	GARTAL Investiční s.r.o.	2 106	0,42 %
Obchodní podíly	tržní	GARTAL V Holešovičkách s.r.o.	14 900	2,98 %
Obchodní podíly	tržní	GARTAL Českobrodská s.r.o.	30 874	6,18 %
Obchodní podíly	tržní	GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	7 364	1,47 %
Obchodní podíly	tržní	GARTAL Anny Čížkové s.r.o.	0	0,00 %
Obchodní podíly	tržní	GARTAL V Kněživce s.r.o.	0	0,00 %
Obchodní podíly	tržní	Spořilov View s.r.o.	0	0,00 %
Obchodní podíly		Celkem	100 502	20,11 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Alfa-Pegas, s.r.o.	5 323	1,07 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr GARTAL Holding a.s.	83 634	16,74 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr GARTAL V Holešovičkách s.r.o.(PZGSZ Devel.)	14 134	2,82 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr GARTAL V Kněživce s.r.o.(Tuch. Stodola)	49 897	9,99 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr GARTAL-Investiční s.r.o.(GCG Inv. Pad)	62 168	12,44 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Gartal Českobrodská s.r.o.	78 237	15,66 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Gartal Kubánské náměstí (Dev. Projekt E)	71 498	14,31 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Gartal Kubánské náměstí	28 033	5,61 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Vihorev.Investments SE	5	0,00 %
Úvěry		Celkem	392 929	78,64 %
Ostatní	kreditní		537	0,11 %
Celkový součet			499 645	100,00 %

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

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

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

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	100 502 * 15 %	15 075	-
úrokové riziko úvěrů	392 929 * 1 %	3 929	-

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	494 266	0	494 266
Ostatní pasiva	0	829	0	0	829
Celkem k 31. prosinci	0	829	494 266	0	495 095

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

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

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	392 929	0	5 677	0	398 606
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	392 929	0	5 677	0	398 606

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

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

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	5 677	5 677
Pohledávky za nebankovními subjekty	392 929	392 929
Účasti	100 502	100 502
Ostatní aktiva	537	537
Celkem k 31. prosinci	499 645	499 645

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Ostatní pasiva	829	829
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	494 266	494 266
Celkem k 31. prosinci	495 095	495 095

Expozice Fondu na měnové riziko je nulová.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu či člena orgánů Fondu. Podnikání Fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Fondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a

opatření, která Fond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem soudních sporů.

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

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

12.3.24. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

12.3.25. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko odlišného daňového režimu spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých Investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního Investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence Investora a Fondu;

12.3.26. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

13. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	5 677	5 677
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	392 929	392 929
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	100 502	100 502
Ostatní aktiva	0	0	537	537
Celkem k 31. prosinci	0	0	499 645	499 645
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	3 564	3 564
Celkem k 31. prosinci	0	0	3 564	3 564

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	23 901	23 901
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	348 139	348 139
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	122 473	122 473
Ostatní aktiva	0	0	537	537
Celkem k 31. prosinci	0	0	495 050	495 050
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	8 865	8 865
Celkem k 31. prosinci	0	0	8 865	8 865

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

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	5 677	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty	392 929	DCF Model	ARAD
Účasti s podstatným vlivem	0	Substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Účasti s rozhodujícím vlivem	100 502	Substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Ostatní aktiva	537	DCF Model	Pribor
Závazky			
Ostatní pasiva	3 564	DCF Model	Pribor

Ocenění pohledávek a závazků na bankami a nebankovními subjekty je provedeno pomocí metody diskontovaného cashflow. Diskontní sazba odráží kreditní riziko stanovené na základě DRSK modelu a tržní riziko na základě časových řad ARAD. Vážený průměr diskontní sazby byl stanoven na 17,44 %.

Účasti s podstatným vlivem a s rozhodujícím vlivem jsou oceněny pomocí substanční metody.

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

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

Porovnávací způsob

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

13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

13.3.3. Ocenění cenných papírů**výnosovým způsobem**

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

13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů**výnosovým způsobem**

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

13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů**výnosovým způsobem**

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

13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk / ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	23 901	0	0	99 968	0	0	-118 192	0	5 677
Pohledávky za nebankovními subjekty	348 139	-6 552	0	164 226	0	0	-112 884	0	392 929
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	122 473	-21 971	0	0	0	0	0	0	100 502
Ostatní aktiva	537	0	0	0	0	0	0	0	537
Celkem aktiva	495 050	-28 523	0	264 194	0	0	-231 076	0	499 645
Závazky									
Ostatní pasiva	8 865	0	0	49 465	0	0	-54 766	0	3 564
Celkem závazky	8 865	0	0	49 465	0	0	-54 766	0	3 564

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2022 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk / ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	6 430	0	0	249 725	0	0	231 254	0	23 901
Pohledávky za nebankovními subjekty	312 945	-2 786	0	267 243	0	0	229 263	0	348 139
Účasti s podstatným vlivem	14 971	-22 721	0	7 750	0	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	101 834	20 539	0	100	0	0	0	0	122 473
Ostatní aktiva	537	0	0	0	0	0	0	0	537
Náklady na příjmy příštích období	2 468	0	0	0			2 468	0	0
Celkem aktiva	439 185	-4 968	0	524 818	0	0	463 985	0	495 050
Závazky									
Ostatní pasiva	5 041	0	0	31 326	0	0	27 502	0	8 865
Celkem závazky	5 041	0	0	31 326	0	0	27 502	0	8 865

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	GARTAL Tuchoměřické zahrady a.s.
Sídlo:	Sídlo Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Akciová společnost
Předmět podnikání:	- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2.000.000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	41 062 tis. Kč

Obchodní firma:	GARTAL Anny Čížkové s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona - Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor /§ 3 odst. 3 písm. Ah) živnostenského zákona/.
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200.000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-598 tis. Kč

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

Obchodní firma:	GARTAL V Holešovičkách, s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200.000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-1 215 tis. Kč

Obchodní firma:	GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	50 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	50 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor /§ 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona/ - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100.000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-249 744 tis. Kč

Obchodní firma:	GARTAL Českobrodská s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	50 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	50 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor /§ 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona/ - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100.000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-128 338 tis. Kč

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

Obchodní firma:	GARTAL V Kněživce s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona - Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor /§ 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona/.
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-7 068 tis. Kč

Obchodní firma:	GARTAL Kovářská s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor /§ 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona/
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100.000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	2 096 tis. Kč

Obchodní firma:	Spořilov View s.r.o.
Sídlo:	Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2
Způsob ovládání:	24,5 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	24,5 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor /§ 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona/
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100.000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-1 028 tis. Kč

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

Obchodní firma:	GARTAL investiční s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor /§ 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona/
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100.000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-11 321 tis. Kč

Obchodní firma:	GARTAL U Blaženky s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	50 % nepřímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	50 % nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor /§ 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona/ - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100.000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-2 839 tis. Kč

Obchodní firma:	GARTAL Developerský projekt A s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % nepřímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100 % nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor /§ 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona/
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100.000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	4 652 tis. Kč

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

Obchodní firma:	GARTAL Za Novákovou zahradou s.r.o.
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	75 % nepřímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	75 % nepřímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor - Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a výroba nenahraných nosičů údajů a záznamů - Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a výroba nenahraných nosičů údajů a záznamů - Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných) - Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti - Zprostředkování obchodu a služeb - Velkoobchod a maloobchod - Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství - Ubytovací služby - Činnost informačních a zpravodajských kanceláří - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí - Pronájem a půjčování věcí movitých - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení - Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling - Fotografické služby - Překladatelská a tlumočnická činnost - Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu - Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti - Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí - Praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží - Poskytování služeb osobního charakteru a pro osobní hygienu
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200.000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	7 241 tis. Kč

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	247 373	137 941	81 346	303 968
naběhlé úroky	44 007	50 477	25 338	119 822
Celkem aktiva	247 373	137 941	81 346	303 968

14.2. Osoby ovládající

Název ovládající osoby:	GARTAL Corporate Group SE
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl

Jméno ovládající osoby:	Rostyslav Petchenko
Bytem:	Rostislavova 1747/3, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládání:	70 % nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	70 % nepřímý podíl

Jméno/Název ovládající osoby:	Andrej Vladimirovič Zajcev
Sídlo/Bytem:	Felklova 2190, 252 63 Roztoky
Způsob ovládání:	30 % nepřímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	30 % nepřímý podíl

15. Významné události po datu účetní závěrky

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

Sestaveno dne: 23. 04. 2024



JUDr. Petr Krátký

Pověřený zmocněnec

AVANT investiční společnost, a.s.

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

Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	GARTAL Investment fund SICAV a.s.
IČO:	05479819
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9

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

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

Osoby ovládající

Název: **GARTAL Corporate Group SE**
 IČO: 178 64 330
 Sídlo: Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby od 14.7.2023

Jméno: **Rostyslav Petchenko**
 Datum narození: 20.9.1985
 Bytem: Rostislavova 1747/3, Nusle, 140 00 Praha 4
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 70 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby do 14.7.2023 a nepřímo prostřednictvím 70 % podílu na zapisovaném kapitálu od 14.7.2023

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název: **GARTAL Administrativní s.r.o.**
 IČO: 284 13 695
 Sídlo: Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Administrativní s.r.o.

Název: **GARTAL Management a.s.**
 IČO: 066 67 911
 Sídlo: Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Management a.s.

Název:	GARTAL Holding a.s.
IČO:	066 68 178
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Holding a.s.
Název:	GARTAL Stavební s.r.o.
IČO:	082 34 728
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Stavební s.r.o.
Název:	GARTAL Herdovská s.r.o.
IČO:	278 87 286
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Holding a.s., která vlastní 85,5 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Herdovská s.r.o.
Název:	GP Odolena Voda s.r.o.
IČO:	062 26 574
Sídlo:	Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Holding a.s., která vlastní 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GP Odolena Voda s.r.o.
Název:	GP Legerova 43 s.r.o.
IČO:	069 55 444
Sídlo:	Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Holding a.s., která vlastní 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GP Legerova 43 s.r.o.
Název:	GARTAL MIKORA Ďáblická louka s.r.o.
IČO:	096 75 761
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Holding a.s., která vlastní 60 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL MIKORA Ďáblická louka s.r.o.

Název:	GARTAL Developerský projekt F s.r.o.
IČO:	139 73 070
Sídlo:	Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Holding a.s., která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Developerský projekt F s.r.o.
Název:	GARTAL Developerský projekt G s.r.o.
IČO:	139 72 961
Sídlo:	Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Holding a.s., která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Developerský projekt G s.r.o.
Název:	GARTAL Developerský projekt K s.r.o.
IČO:	179 70 822
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Holding a.s., která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Developerský projekt K s.r.o.
Název:	GARTAL Developerský projekt J s.r.o.
IČO:	179 70 865
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Holding a.s., která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Developerský projekt J s.r.o.
Název:	GARTAL Tuchoměřické zahrady a.s.
IČO:	271 53 151
Sídlo:	Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu GARTAL Tuchoměřické zahrady a.s.
Název:	GARTAL Anny Čížkové s.r.o.
IČO:	031 07 540
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Anny Čížkové s.r.o.

Název:	GARTAL V Holešovičkách s.r.o.
IČO:	031 46 588
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL V Holešovičkách s.r.o.
Název:	GARTAL V Kněžívce s.r.o.
IČO:	060 31 471
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL V Kněžívce s.r.o.
Název:	GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.
IČO:	087 59 375
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.
Název:	GARTAL Českobrodská s.r.o.
IČO:	087 59 294
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Českobrodská s.r.o.
Název:	GARTAL Investiční s.r.o.
IČO:	080 88 799
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL investiční s.r.o.
Název:	GARTAL Kovářská s.r.o.
IČO:	081 89 595
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Kovářská s.r.o.
Název:	GARTAL U Blaženky s.r.o.
IČO:	072 35 267
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL investiční s.r.o., která vlastní 50 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL U Blaženky s.r.o.

Název:	GARTAL Za Novákovou zahradou s.r.o.
IČO:	083 81 968
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL investiční s.r.o., která vlastní 75 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Za Novákovou zahradou s.r.o.
Název:	GARTAL Developerský projekt A s.r.o.
IČO:	081 89 447
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu Ovládané osoby, která vlastní 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL investiční s.r.o., která vlastní 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu společnosti GARTAL Developerský projekt A s.r.o.

c) Způsob a prostředky ovládaní

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
GARTAL Holding a.s.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	1.1.2023	úvěr	úrok
GARTAL Holding a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	16.2.2023	úplata	pohledávka
GARTAL Českobrodská s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	20.1.2023	úvěr	úrok
GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	Smlouva o úvěru	16.2.2023	úvěr	úrok
GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 16.2.2023	1.5.2023	úvěr	úrok
GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru 18.3.2022	30.10.2023	úvěr	úrok
GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru 16.2.2023	30.10.2023	úvěr	úrok

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
GARTAL Českobrodská s.r.o.	Smlouva o úvěru	10.1.2022	úvěr	úrok
GARTAL Českobrodská s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	15.2.2022	úvěr	úrok
GARTAL Českobrodská s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	20.1.2023	úvěr	úrok
GARTAL Holding a.s.	Smlouva o úvěru	31.8.2019	úvěr	úrok
GARTAL Holding a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	1.9.2022	úvěr	úrok
GARTAL Holding a.s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	15.11.2022	úvěr	úrok
GARTAL Holding a.s.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	1.1.2023	úvěr	úrok
GARTAL Holding a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	16.2.2023	úplata	pohledávka
GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	Smlouva o úvěru	18.3.2022	úvěr	úrok
GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 18.3.2022	1.4.2022	úvěr	úrok
GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	Smlouva o úvěru	16.2.2023	úvěr	úrok
GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 16.2.2023	1.5.2023	úvěr	úrok
GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 18.3.2022	30.10.2023	úvěr	úrok
GARTAL Kubánské náměstí s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 16.2.2023	30.10.2023	úvěr	úrok
GARTAL V Kněžívce s.r.o.	Smlouva o úvěru	28.11.2019	úvěr	úrok
GARTAL V Kněžívce s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	29.5.2020	úvěr	úrok
GARTAL V Kněžívce s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	1.1.2022	úvěr	úrok
GARTAL V Kněžívce s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	1.3.2022	úvěr	úrok
GARTAL Investiční s.r.o.	Smlouva o úvěru	28.11.2019	úvěr	úrok
GARTAL Investiční s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	29.5.2020	úvěr	úrok
GARTAL Investiční s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	30.12.2020	úvěr	úrok
GARTAL Investiční s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	1.1.2022	úvěr	úrok

GARTAL V Holešovičkách s.r.o.	Smlouva o úvěru	28.11.2019	úvěr	úrok
GARTAL V Holešovičkách s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	29.5.2020	úvěr	úrok
GARTAL V Holešovičkách s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	1.1.2022	úvěr	úrok
GARTAL V Holešovičkách s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	1.3.2022	úvěr	úrok

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 29. 3. 2024

Podpis:



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Úvěr GARTAL Holding a.s.	93 111	92 758
Úvěr GARTAL V Kněžívce s.r.o.(Tuch. Stodola)	49 897	42 858
Úvěr GARTAL-Investiční s.r.o.(GCG Inv. Pad)	62 168	6 2168
Gartal Českobrodská s.r.o.	78 237	78 237
Gartal Kubánské náměstí (Dev. Projekt E)	71 499	71 499
GARTAL Tuchoměřické zahrady, a.s.	56 157	43 062
GARTAL V Holešovičkách s.r.o.	8 169	14 900
GARTAL Českobrodská s.r.o.	50	30 874