

Výroční zpráva

2023

PORTUM TUTUM otevřený podílový fond

OBSAH

Čestné prohlášení	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu	5
Profil Fondu	7
Účetní závěrka k 31. 12. 2023.....	12
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023	15
Zpráva auditora	38

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

Versute IS	Versute investiční společnost, a.s., IČO: 087 87 131, se sídlem Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	PORTUM TUTUM otevřený podílový fond
Účetní období	Období od 1. 10. 2023 do 31. 12. 2023


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

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

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že při vynaložení veškeré náležité péče, podle našeho nejlepšího vědomí a svědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace a podnikatelské činnosti.

V Praze dne 19. 4. 2024



PORTUM TUTUM otevřený podílový fond,
Zastoupený Versute investiční společnost, a.s.
Ing. Luděk Palata
Předseda představenstva

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu

Fond	PORTUM TUTTUM otevřený podílový fond, NID: 75164329, se sídlem Masarykovo nábřeží 246/16, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00, Česká republika
Účetní období	Období od 1. 10. 2023 do 31. 12. 2023

1. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V Účetním období roku 2023 Fond zahájil svou činnost, a to konkrétně v měsíci říjnu. V prosinci úspěšně dokončil akvizici majetkové účasti FINIS VIA, a.s., která byla do majetku získána jako nepeněžitý vklad podílníků Fondu. Hodnota transakce byla ve výši 161 113 tis. Kč.

1.1. HOSPODAŘENÍ FONDU

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

Hospodaření Fondu skončilo v Účetním období vykázaným výsledkem hospodaření ve výši -275 tis. Kč. Ztráta Fondu byla ovlivněna především náklady na jeho obhospodařování, administraci a audit.

1.2. STAV MAJETKU FONDU

Portfolio Fondu je financováno z 99,67 % vlastními zdroji plynoucí především z emise podílových listů, z 0,33 % pak zdroji cizími ve formě ostatních pasiv.

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 169 480 tis. Kč. Ta jsou tvořena účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 169 095 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 385 tis. Kč.

Struktura aktiv v procentech (%):

Struktura aktiv v %	31. prosinec 2023
Pohledávky za bankami	0,23
Účasti s rozhodujícím vlivem	99,77

PASIVA

Pasiva Fondu ve výši 169 480 tis. Kč jsou tvořena Fondovým kapitálem Fondu ve výši 168 921 tis. Kč a ostatními pasivy v hodnotě 559 tis. Kč.

Struktura pasiv v procentech (%):

Struktura pasiv v %	31. prosinec 2023
Ostatní pasiva	0,33
Fondový kapitál	99,67

2. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Fond se bude zaměřovat na vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí. Zároveň Fond pro následující období plánuje uskutečnit vnitrostátní fúzi sloučením s rozhodným datem 1. 1. 2024. Na projektu přeměny se účastní Fond, jako nástupnická společnost a FINIS VIA, a.s., jako zanikající společnost.

V Praze dne 19. 4. 2024

Profil Fondu

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

NÁZEV FONDU:	PORTUM TUTUM otevřený podílový fond
NID/ DIČ/ LEI	751 64 329/ CZ686730883/315700TKVA2DY0MDO096
SÍDLO	Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 – Nové Město, 110 00
OBHOSPODAŘOVATEL FONDU:	Versute investiční společnost, a.s.
ADMINISTRÁTOR FONDU:	Versute investiční společnost, a.s.
ISIN:	CZ0008478062
FORMA PODÍLOVÝCH LISTŮ	Zaknihovaný cenný papír na jméno
DEPOZITÁŘ:	Československá obchodní banka, a.s.
AUDITOR:	AUDIT ONE s.r.o.
DATUM VZNIKU FONDU:	1. 10. 2023
DOBA TRVÁNÍ FONDU	Na dobu neurčitou
FREKVENCE OCEŇOVÁNÍ A OBCHODOVÁNÍ:	Kalendářní rok
DOPORUČENÝ INVESTIČNÍ HORIZONT:	7 a více let
MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE:	1.000.000,- Kč ekv. 125 tis. EUR
VSTUPNÍ POPLATEK:	0 - 5 % dle statutu
VÝSTUPNÍ POPLATEK:	0 - 5 % v případě odkupu do 1 roku
ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ:	Fixní úplata 25 000,- Kč a 1,0 % p.a. z hodnoty fondového kapitálu
Fondový kapitál	168 921 tis. Kč
Celková aktiva	169 480 tis. Kč
Počet podílových listů	161 613 000 ks
Fondový kapitál na podílový list k 31. 12. 2023	1,0452,- Kč

Vznik:

Fond byl založen jako otevřený podílový fond společnosti Versute investiční společnost, a.s., která shromažďuje na účet Fondu peněžní prostředky vydáváním podílových listů Fondu. Fond byl k datu 1. října 2023 zapsán do seznamu podílových fondů, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. b) zákona ZISIF.

Podílové listy:

161 613 000 ks zaknihovaných podílových listů na jméno bez jmenovité hodnoty (kusové).

Čistý obchodní majetek: 168 921 tis. Kč

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Podílový fond nemá právní osobnost, proto není zapisován do obchodního rejstříku.

3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond Versute IS.

Versute IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2022/051008/CNB/570 ze dne 25. 5. 2022, jež nabylo právní moci dne 10. 6. 2022. Versute IS je na základě aktuálně platného povolení: *přesáhnout rozhodný limit, obhospodařovat*: speciální fondy, zahraniční investiční fondy srovnatelné se speciálním fondem, fondy kvalifikovaných investorů s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání, zahraniční investiční fondy srovnatelné s fondem kvalifikovaných investorů, s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání a *provádět administraci*: speciálních fondů, zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem, fondů kvalifikovaných investorů, jejichž obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání, zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů, jejichž obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit, s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání.

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

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Bohumil Pavlica

narozen: 1975

vzdělání: Univerzita J. A. Komenského

Bohumil Pavlica je zaměstnán ve společnosti Versute IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2022. Před příchodem do Versute IS pracoval 18 let ve společnosti BH Securities a.s. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech IPB, a.s., ČSOB, a.s. a Patria Finance, a.s.

Portfolio manažer Martin Hejda

narozen: 1977

vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze

Martin Hejda nastoupil do společnosti Versute IS na pozici portfolio manažer v roce 2023. Před příchodem do Versute IS byl zaměstnán 2 roky ve společnosti BH Securities a.s. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné jako nezávislý konzultant pro energetiku a jako zaměstnanec ve společnostech Foxconn DRC, Atos IT Solutions and Services a IBM.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: Československá obchodní banka, a.s. (od 1. 10. 2023)
Sídlo: Radlická 333/150, Praha 5 – Smíchov, PSČ 150 57
IČO: 000 01 350

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

Fond nemá hlavního podpůrce ve smyslu ustanovení § 85 a násl. ZISIF.

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÁ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

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

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

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

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

8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem z majetku Fondu v Účetním období vyplaceny.

9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Nejvýznamnější částí aktiv Fondu jsou účast s rozhodujícím vlivem ve výši 169 095 tis. Kč (pořizovací cena: 161 113 tis. Kč) a peněžní prostředky na bankovním účtu ve výši 385 Kč.

Obchodní podíly ve společnosti	Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (Kč)
FINIS VIA, a.s.	169 095 000

10. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍ FINANCOVÁNÍ (SFT – SECURITIES FINANCING TRANSACTIONS) A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ, POŽADOVANÉ DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13

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

11. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÝCH LISTŮ

K datu:	31.12.2023
Fondový kapitál (Kč):	168 920 671
Počet emitovaných podílových listů v oběhu ke konci Účetního období (ks):	161 613 000
Počet vydaných podílových listů v Účetním období (ks):	161 613 000
Počet odkoupených podílových listů v Účetním období (ks):	0
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč):	1,0452,-

**Vzhledem ke vzniku Fondu dne 1. 10. 2023 není uveden historický vývoj fondového kapitálu a podílových listů Fondu.*

12. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

S účinností ke dni 15. 11. 2023 byl statut Fondu změněn, když došlo k/ke:

- změně lhůty pro stanovení aktuální hodnoty podílových listů;
- doplnění informací o zohledňování hlavních nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti;
- doplnění rizik týkající se udržitelnosti;
- doplnění ISIN;
- uvedení úplaty za FATCA a CRS.

13. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH PODÍLOVÝCH LISTŮ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní podílové listy ani podíly.

14. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

15. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nemá právní osobnost, nebyl v něm v Účetním období zaměstnán žádný zaměstnanec.

16. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Podílový fond nemá právní osobnost, proto nemá ani žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

17. INFORMACE O SOUDNÍCH NEBO ROZHODČÍCH SPORECH, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKŮ PODÍLNÍKŮ FONDU

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků podílníků Fondu, 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.

18. INFORMACE O HODNOTĚ VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

Fond v Účetním období nevyplácel podíly na zisku.

19. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni pokračovaly práce na projektu fúze sloučením se společností FINIS VIA, a.s. Rozhodné datum fúze je 1. 1. 2024.

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné další skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

20. INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ V ODVĚTVĚ FINANČNÍCH SLUŽEB (NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/2088 – SFDR)

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

21. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

Účetní závěrka k 31. 12. 2023

PORTUM TUTUM otevřený podílový fond

Účetní jednotka: PORTUM TUTUM otevřený podílový fond

Sídlo: Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1, 110 00

Předmět podnikání: činnost otevřeného podílového fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 19. 4. 2024

ROZVAHA k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

AKTIVA		31. 12. 2023
Aktiva celkem (Σ)	Pozn.	169 480
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	5.	385
v tom: a) splatné na požádání	5.	385
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	6.	169 095
PASIVA		31. 12. 2023
Pasiva celkem (Σ)	Pozn.	169 480
4 Ostatní pasiva	7.	559
Cizí zdroje celkem		559
12 Kapitálové fondy	8.	161 613
13 Oceňovací rozdíly	9.	7 583
v tom: c) z přepočtu účastí		7 583
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	13.	-275
Vlastní kapitál celkem		168 921

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY
k 31. 12. 2023

v tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023
8	Hodnoty předané k obhospodařování	169 480

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
od 1. 10. 2023 do 31. 12. 2023
(v tis. Kč)

	Poznámka	1.10.-31.12.2023
5	Náklady na poplatky a provize	-1
9	Správní náklady (Σ)	-274
	b) ostatní správní náklady	-274
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-275
23	Daň z příjmu	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-275

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK 2023
(v tis. Kč)

	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.10.2023	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	-	7 583	-	7 583
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-275	-275
Emise podílových listů	161 613	-	0	161 613
Zůstatek k 31.12.2023	161 613	7 583	-275	168 921

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023

1. Obecné informace

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

PORTUM TUTUM otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) byl založen jako otevřený podílový fond společnosti Versute investiční společnost, a.s. Tento Fond je ručen pouze zkušeným kvalifikovaným investorům, kteří mají dobrou znalost a zkušenost s různými nástroji finančního a kapitálového trhu, a kteří se chtějí podílet na výnosech více druhů aktiv.

Údaje o vzniku

Na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2023/120888/CNB/570 ze dne 4. října 2023 byl Fond zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou dle ust. § 597 ZISIF dne 1. 10. 2023.

Informace o obhospodařovateli

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

Informace o administrátorovi

Administrátorem Fondu byla v Účetním období společnost Versute IS.

Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350 se sídlem Radlická 333/150, Praha 5 - Smíchov, PSČ 150 57. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

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

hrazena Versute IS z majetku Fondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod. Veškeré další náklady související s obhospodařováním Fondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

Údaje o cenných papírech Fondu

Podílové listy: 161 613 000 ks podílových listů na jméno bez jmenovité hodnoty
Forma: zaknihovaná

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2023/120888/CNB/570 ze dne 4. října 2023.

Sídlo Fondu

Masarykovo nábřeží 246/12
Nové Město, Praha 1
PSČ 110 00
Česká republika

Identifikační údaje:

NID: 751 64 329
DIČ: CZ686730883

Změny v obchodním rejstříku

Fond není zapsán v obchodním rejstříku.

Informace k podílovým listům a investičnímu cíli Fondu

Podílové listy Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investování především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2023. Běžné účetní období je od 1. 10. 2023 do 31. 12. 2023. Vzhledem ke vzniku účetní jednotky dne 1. 10. 2023, minulé účetní období nebylo stanoveno.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy, den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty. Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Fondu.

3.2. Finanční aktiva a finanční závazky

- Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a

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

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

- **Klasifikace**

• Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

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

• Finanční závazky

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

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

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

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

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

- **Vyhodnocení obchodního modelu**

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

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

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 podílový list. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Při uplatnění výjimky je možné kapitálové nástroje klasifikovat v portfoliu FVOCI.

- **Reklasifikace**

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

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

- naběhlou hodnotou, nebo

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

- **-Odúčtování**

- Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika

a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

a) účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a

b) součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli

nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

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

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

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

- **Finanční závazky**

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

- **Modifikace finančních aktiv a finančních závazků**

- **Finanční aktiva**

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

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

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

- **Finanční závazky**

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

- **Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě**

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

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

- **Ocenění v reálné hodnotě**

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

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

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

- **Znehodnocení**

Vzhledem k obchodnímu modelu řízení na bázi reálné hodnoty a vykazování v rámci FVTPL portfolia, případně pro kapitálové nástroje s možností vykazování v rámci FVOCI portfolia, Fond o znehodnocení neúčtuje.

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

• Finanční aktiva

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

• Finanční závazky

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

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

Fond účtuje o provozních závazcích v reálné hodnotě.

3.3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty

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

- a) běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;
- b) úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

3.4. Investice do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

Dceřiný podnik (účast s rozhodujícím vlivem) je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou. Ovládání jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

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

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

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

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

3.5. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

3.6. Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

3.7. Výnosy z dividend

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy. Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

3.8. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

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

3.9. Přepočtení cizí měny

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají aktuálním denním kurzem České národní banky, tzn. kurzem toho dne, ke kterému se přepočtení provádí. Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílů z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI.

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

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

3.10. Splatná a odložená daň

Splatná daň

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

Odložená daň

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

3.11. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);

ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

- b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednatel patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednatel.

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

3.12. Základní kapitál Fondu

Základní kapitál

Fond nemá základní kapitál.

3.13. Vydané podílové listy Fondu

Podílové listy klasifikované jako kapitálový nástroj v rámci vlastního kapitálu.

Vydané podílové listy Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32 a zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu Fondu.

Kapitálové fondy

Podílové listy jsou vydány bez nominální hodnoty.

Zůstatek položky kapitálové fondy představuje částky, za které byly upsány podílové listy pro podílníky, snížené o částky představující odkoupené podílové listy zpět od podílníků.

3.14. Použití odhadů

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

4. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

Opravy chyb minulých účetních období

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

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

Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané Fondem se v období od 1. 10. 2023 do 31. 10. 2023 nezměnily.

5. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	2023
Zůstatky na běžných účtech	385
Celkem	385

Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	385
Čistá účetní hodnota	385

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2023 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9. Fond má běžné účty vedené v české měně se zůstatkem k 31. 12. 2023 ve výši 385 tis. Kč

6. Účasti s rozhodujícím vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

Základní informace

k 31. prosinci 2023 v tis. Kč					
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	VK celkem	VH b.o.
FINIS VIA, a.s.	Truhlářská 1108/3, 110 00, Praha 1	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	2 000	-10 268	-2 060

Společnost	IČO	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Ocenění k 31.12.2023	VK celkem	VH b.o.	Změna ocenění podílu
FINIS VIA, a.s.	07017553	4. 12. 2023	100 %	169 095	-10 268	- 2 060	7 982*

*změna ocenění od data akvizice

Reálná hodnota majetkové účasti byla stanovena znaleckým posudkem k 31. 12. 2023.

7. Ostatní pasiva

tis. Kč	2023
Závazky za dodavateli	90
Dohadné účty pasivní	70
Odložený daňový závazek	399
Celkem	559

Závazky za dodavateli jsou tvořeny fakturací za obhospodařování a administraci.

Dohadné účty pasivní představují zejména náklady na audit, daňové poradenství a FATCA a GATCA.

8. Emisní ážio, kapitálové fondy

Podílové listy jsou klasifikované jako finanční závazek, který splňuje výjimky dle IAS 32.16A-B a je vykazován v rámci vlastního kapitálu jako kapitálový nástroj.

Fond nemá základní kapitál.

Kapitálové fondy jsou tvořeny k 31. 12. 2023 z 161 613 000 ks vydaných podílových listů.

Základem pro stanovení ceny podílového listu Fondu pro účely vydávání podílových listů Fondu a pro účely zpětného odkupu podílových listů Fondu je výše fondového kapitálu Fondu. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena podílových listů je vypočítána jako podíl fondového kapitálu a počtu vydaných podílových listů k danému dni. Podílové listy jsou prodávány podílníkům na základě ročně stanovované hodnoty podílového listu.

Hodnota podílového listu Fondu k 31. 12. 2023 byla 1,0452,- Kč.

	Počet PL (v ks)	Kapitálové fondy (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. 10. 2023	0	0
Emise PL	161 613 000	161 613 000
Zůstatek k 31. 12. 2023	161 613 000	161 613 000

9. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Čisté investice do účastí s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 1. říjnu 2023	0	0
Zvýšení	7 583	7 583
Snížení	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2023	7 583	7 583

Oceňovací rozdíly zahrnují i odloženou daň tvořenou z titulu přecenění FINIS VIA, a.s. ve výši 399 tis. Kč u investic do účasti s rozhodujícím vlivem přes FVOCI.

10. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2023
Hodnoty předané k obhospodařování	169 480
Celkem	169 480

11. Výnosy a náklady na poplatky a provize

Poplatky a provize zahrnují:

tis. Kč	od 1. 10. 2023 do 2023
Bankovní poplatky	-1
Náklady na poplatky a provize celkem	-1
Čistý náklad na poplatky a provize celkem	-1

Účetní jednotka vykázala náklady za rok 2023 ve výši 1 tis. Kč. Náklady byly tvořeny bankovními poplatky.

12. Správní náklady

tis. Kč	od 1. 10. 2023 do 31. 12. 2023
Náklady na obhospodařování	-50
Náklady na administraci	-130
Náklady na audit	-48
Náklady na daňové poradenství	-12
Ostatní správní náklady	-34
Celkem	-274

Fond neměl v roce 2023 žádné zaměstnance. Ostatní správní náklady se skládají především z nákladů na přidělení ISIN, LEI a registrace FATCA a GATCA.

13. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-275
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely	0
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	-275
Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP	0
Snížený základ daně	-275
Položky nezahrnované do základu daně podle § 23 odst. 4 ZDP	0
Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	0
Upravený základ daně po zaokrouhlení	-275
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0
Splatná daň z příjmu	0
Upřesnění daně minulých let	0
Splatná daň z příjmu celkem	0

Fondu nevznikla v roce 2023 daňová povinnost.

Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Fondu k 31. 12. 2023 vznikl odložený daňový závazek ve výši 399 tis. Kč, vypočtený z kladné hodnoty oceňovacích rozdílů. Z důvodu opatrnosti Fond netvoří odloženou daňovou pohledávku k daňové ztrátě ve výši -275 tis. Kč.

14. Výnosy/náklady dle oblastí

Geografické oblasti

tis. Kč	ČR 2023	Celkem
Náklady na poplatky a provize	-1	-1
Správní náklady	-274	-274

15. Transakce se spřízněnými osobami

V průběhu Účetního období byly realizovány následující transakce se spřízněnými osobami:

	Spřízněná strana	Pohledávka	Závazek	Výnos	Náklad
2023	v tis. Kč				
	VERSUTE IS	0	90	0	204
	Celkem	0	90	0	204

16. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

31. prosince 2023	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTP	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
v tis. Kč					
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	385	0	0	0	385
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	169 095	0	169 095
Finanční aktiva celkem	385	0	169 095	0	169 480

31. prosince 2023	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTP	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
v tis. Kč					
4 Ostatní pasiva	559	0	0	0	559
Finanční závazky celkem	559	0	0	0	559

17. Řízení rizik

Řízení rizik Fondu je prováděno na základě strategie řízení rizik, která definuje postupy pro identifikaci, měření, omezování a reporting rizik. Rizikový profil Fondu je definován statutem Fondu a vychází z investiční strategie a systému investičních limitů. Proces řízení rizik je součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému a probíhá nezávisle na činnosti portfolio managementu.

Fond je v rámci své činnosti vystaven zejména tržnímu riziku, úvěrovému riziku a riziku nedostatečné likvidity. Expozice vůči jednotlivým rizikům a metody řízení rizik jsou uvedeny níže.

Expozice a koncentrace rizik

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota v tis. Kč	Koncentrace
Běžné účty	Úvěrové	Československá obchodní banka, a. s.	385	0,2 %
Běžné účty		Celkem	385	0,2 %
Majetková účast	Tržní	FINIS VIA a.s.	169 095	99,8 %
Majetkové účasti		Celkem	169 095	99,8 %
Celkový součet			169 480	100,00 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísluje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

K 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)	ČR	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami – splatné na požádání	385	385
Účasti s rozhodujícím vlivem	169 095	169 095
Celkem aktiva	169 480	169 480

Členění cenných papírů podle sektorů cenného papíru

tis. Kč	2023	
	dluhové	majetkové
Vydané nefinančními institucemi	0	0
Kótované na burze v ČR	0	0
Kótované na jiném trhu cenných papírů	0	0
Nekótované	0	169 095
Celkem	0	169 095

Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Tržní riziko

Fond je vystaven tržnímu riziku v důsledku investic majetkových účastí. Tržní riziko představuje riziko ztráty, kterou může Fond realizovat v důsledku změny tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu, případně výnosů z těchto aktiv plynoucích. Součástí tržního rizika je cenové riziko, úrokové riziko a měnové riziko. U Fondu jsou v pravidelných intervalech prováděny zátěžové testy investic Fondu s cílem analyzovat schopnost Fondu nést ztráty z tržního rizika.

Expozice Fondu vůči tržnímu riziku

tis. Kč	2023
Majetkové účasti	169 095

Cenové riziko je rizikem ztráty Fondu v důsledku pohybu tržních cen aktiv. Pokles tržních cen může Fondu způsobit významné ztráty, přičemž míra rizika se obecně odvíjí od volatility podkladových aktiv Fondu. Riziko je omežováno pečlivým výběrem aktiv do majetku Fondu a následně monitorováno s ohledem na aktuální tržní vývoj. Fond má tržní expozici na nemovitostní sektor.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá 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 Fondu.

Pokud je to možné, snaží se Fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Fond není schopen dosáhnout vyváženosti aktiv a pasiv, může s ohledem na svoji investiční strategii, aktuální tržní podmínky a očekávaný budoucí vývoj využít nástroje pro zajištění měnového rizika.

Měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn

K 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami – splatné na požádání	385	385
Účasti s rozhodujícím vlivem	169 095	169 095
Celkem aktiva	169 480	169 480
Ostatní pasiva	559	559
Vlastní kapitál	168 921	168 921
Celkem pasiva	169 480	169 480
Čistá devizová pozice	0	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	-	0

Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko ztráty Fondu v důsledku pohybu aktuálních tržních úrokových sazeb, které mohou ovlivnit reálnou hodnotu aktiv v majetku Fondu či úrokových výnosů z těchto aktiv plynoucích. Míra ztrát Fondu z úrokového rizika je závislá na citlivosti aktiv Fondu na změnu tržních úrokových sazeb. Riziko je průběžně monitorováno a vyhodnocováno.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, nebo splatnosti.

K 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami – splatné na požádání	385	0	0	0	0	385
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	169 095	169 095
Celkem aktiva	385	0	0	0	169 095	169 480
Ostatní pasiva	0	0	0	0	559	559
Vlastní kapitál	0	0	0	0	168 921	168 921
Celkem pasiva	0	0	0	0	169 480	169 480
Gap	385	0	0	0	-385	0
Kumulativní gap	385	385	385	385	0	0

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty Fondu, pokud klient nebo protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Fond je tomuto riziku vystaven primárně z pohledávek za bankami, kde má Fond uloženy peněžní prostředky.

Úvěrové riziko je řízeno prověřováním bonity dlužníků před vznikem úvěrového vztahu a následným monitoringem. Pro omezení rizika mohou být využívány zajišťovací nástroje, jako jsou zástavní práva, ručitelská prohlášení, směnky atd.

V případě, že Fond poskytuje úvěr společnosti, ve které vlastní rozhodující podíl umožňující Fondu kontrolovat tuto společnost, nemusí být poskytnutý úvěr zajišťován standardními zajišťovacími nástroji, které jsou běžné u úvěrových vztahů mezi třetími, nepropojenými osobami.

Expozice Fondu vůči úvěrovému riziku

tis. Kč	2023
Pohledávky za bankami a druž. záložnami – splatné na požádání	385

Riziko nedostatečné likvidity

Fond je v rámci své činnosti vystaven riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že nebude schopen uhradit své závazky v okamžik, kdy se stanou splatnými. Součástí tohoto rizika je riziko, že nebude možné s ohledem na tržní podmínky realizovat prodej aktiv z majetku Fondu v požadovaném termínu, případně pouze za cenu 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. Současně je sledována vzájemná vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond

byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Fond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv:

K 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami – splatné na požádání	385	0	0	0	0	385
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	169 095	169 095
Celkem aktiva	385	0	0	0	169 095	169 480
Ostatní pasiva	160	399	0	0	0	559
Vlastní kapitál	0	0	0	0	168 921	168 921
Celkem pasiva	160	399	0	0	168 921	169 480
Gap	225	-399	0	0	174	0
Kumulativní gap	225	-174	-174	-174	0	0

Riziko protistrany

Riziko protistrany představuje riziko, že protistrana nedostojí svým závazkům vyplývajícím z uzavřených smluv či jiných ujednání, zejména že nebude schopna dodat aktiva, služby či jiná plnění. Součástí rizika protistrany je i riziko spojené s vypořádáním transakcí Fondu, kdy hrozí riziko, že díky selhání protistrany obchodu vypořádání neproběhne dle očekávání. Součástí řízení rizika je prověřování protistran před realizací obchodu a využíváním nástrojů pro eliminaci tohoto rizika (např. advokátní úschovy).

Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty v důsledku nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele Fondu. Cílem obhospodařovatele v rámci procesu řízení rizik je minimalizace tohoto rizika. Riziko je omezováno nastaveným systémem vnitřních předpisů, který definuje závazné postupy pro výkon činností pracovníků obhospodařovatele, a dalšími opatřeními pro minimalizaci rizika. Operační rizika, kterým je obhospodařovatel vystaven, podléhají pravidelnému monitoringu a vyhodnocení.

Politické riziko

Mezi hlavní politická rizika patří zvyšující se geopolitické napětí ve světě a aktuálně probíhající vojenské konflikty. Z hlediska dopadů je nejvýznamnějším válka na Ukrajině následovaná Izraelsko-palestinským konfliktem na Blízkém východě. Potenciální riziko představuje také napětí mezi Tchaj-wanem a Čínou, resp. USA, což v konečném důsledku vede k obchodním a technologickým válkám. Hodnota aktiv Fondu může být přímo či nepřímo negativně ovlivněna těmito konflikty v důsledku zvýšené volatility cen aktiv na trzích, vč. měnových kurzů, ekonomicko-hospodářských dopadů (energetická krize, růst cen strategických surovin), vysoké inflace nebo omezení mezinárodního obchodu (restrikce exportu/importu).

18. Reálná hodnota, finanční aktiva vykázání

a) Oceňovací metody

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

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

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

Oceňovací metody zahrnují:

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

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- ceny srovnatelných pozemků v obdobných lokalitách
- kvalitativní charakteristiky srovnávaných pozemků a jejich finanční ocenění

b) Hierarchie reálné hodnoty

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

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

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

c) Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;

- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

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

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

d) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 31. prosinci 2023 v tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva			
Pohledávky za bankami	-	385	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	169 095
Finanční závazky			
Ostatní pasiva	-	559	-

e) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

f) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Hodnota majetkové účasti na společnosti je vzhledem k charakteru společnosti (držba nemovitého majetku) stanovena substanční metodou ocenění. Reálná hodnota se získá jako součet hodnot majetku, od něhož se odečte hodnota závazků. Substanční hodnota společnosti je souhrnem relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek společnosti. Tyto složky jsou oceňovány na reálnou hodnotu. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Ostatní aktiva/pasiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

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

g) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 2 a 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice	Reálná hodnota k 31.12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Investice do majetkového podílu (100 %) společnosti FINIS VIA a.s.	2023: 169,1 mil. Kč 2022: -	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných pozemků	2023: 920 Kč/m ² 2022: -	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - jednotková cena pozemků zvýšila
			Výše závazků společnosti	2023: 43,1 mil. Kč 2022: -	- výše závazků společnosti snížila

h) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na čistou hodnotu aktiva nebo závazku:

Aktivum /závazek	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Investice do majetkového podílu (100 %) společnosti FINIS VIA a.s.	Zvýšení hodnoty pozemků společnosti o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 6,2 %	Snížení hodnoty pozemků společnosti o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 6,2 %
	Snížení hodnoty závazků o 5 % by vedlo k růstu hodnoty o 1,3 %	Zvýšení hodnoty závazků o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 1,3 %

19. Ostatní

Rok 2023 byl poznamenán celosvětovými makroekonomickými problémy, probíhajícími vojenskými konflikty a růstem geopolitického napětí. Naopak pandemie viru COVID-19 ustoupila do pozadí a měla na ekonomiky výrazně menší vliv než v předchozích letech.

Geopolitické napětí a vojenské konflikty

Evropa se nadále potýká s důsledky vojenského konfliktu na Ukrajině, který započal 24. 2. 2022 napadením Ukrajiny Ruskou Federací. Mezi hlavní ekonomické dopady patří nárůst cen energií, potravin a dalších komodit. Došlo také k silnému narušení dodavatelských řetězců a stažení mnoha amerických a evropských firem z ruského trhu. Mimo ekonomických dopadů má konflikt také významné politické a společenské dopady. Vzhledem k délce trvání konfliktu se také začínají objevovat neshody ohledně finanční a vojenské podpory Ukrajiny, a to zejména s ohledem na napjaté státní rozpočty jednotlivých zemí. Zvýšení obav ohledně bezpečnosti vedlo k výraznému navýšení rozpočtů na zbrojení jednotlivých zemí.

Mezi další významné konflikty, které vypukly v roce 2023, patří Izraelsko-palestinský konflikt, který se opětovně rozhořel v důsledku útoku Hamásu na Izrael. Ten v reakci na tento útok přistoupil k masivnímu bombardování pásma Gazy a následné pozemní operaci s cílem eliminovat Hamás.

Geopolitické napětí také panuje mezi Tchaj-wanem a Čínou, resp. USA a Čínou, což se projevuje postupným zhoršováním vzájemných vztahů a obchodními válkami.

Hodnota aktiv Fondu může být negativně ovlivněna důsledky vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací popsanou výše. Fond však nevlastní žádná aktiva a nemá žádné závazky, výnosy ani náklady, které by byly přímo ovlivněny válečnými konflikty. Fond tak neočekává, že by na něj tyto měly dopad.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření a válečného konfliktu byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné době.

20. Významné události po datu účetní závěrky

Po rozvahovém dni pokračovaly práce na projektu fúze sloučením se společností FINIS VIA, a.s. Rozhodné datum fúze je 1. 1. 2024.

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné další skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

V Praze dne 19. 4. 2024


PORTUM TUTUM otevřený podílový fond

Versute investiční společnost, a.s.

Ing. Luděk Palata

Předseda představenstva

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2023

PORTUM TUTUM otevřený podílový fond

Praha, duben 2024

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	PORTUM TUTUM otevřený podílový fond
Sídlo:	Masarykovo nábřeží 246/12, Nové Město, 110 00 Praha 1
Zápis proveden v:	seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou dle ustanovení § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
NID:	751 64 329
Obhospodařovatel:	Versute investiční společnost, a.s.
Depozitář:	Československá obchodní banka, a. s.
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1.říjen až 31. prosinec 2023
Příjemce zprávy:	vlastníci podílových listů

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	604
Sídlo:	Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	info@auditone.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	1959

Zpráva nezávislého auditora

vlastníkům podílových listů PORTUM TUTUM otevřený podílový fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky PORTUM TUTUM otevřený podílový fond, (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty, podrozvahových položek, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 10. 2023 do 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podílového fondu PORTUM TUTUM otevřený podílový fond k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období od 1. 10. 2023 do 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (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 účetní jednotce 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 vedení účetní jednotky.

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 účetní jednotce, 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 vedení účetní jednotky za účetní závěrku

Vedení účetní jednotky 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 vedení účetní jednotky povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna 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 vedení účetní jednotky plánuje její zrušení nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka 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 vedení účetní jednotky 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 30. dubna 2024



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and curves.

Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
AUDIT ONE s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 604