

Verdi Capital

Verdi SICAV a.s.

Verdi podfond farem

Výroční zpráva fondu včetně podfondu

Za účetní období
od 16. května 2022 do 30. června 2023

Obsah

Obsah.....	2
Seznam použitých pojmů a zkratek.....	6
Seznam příloh výroční zprávy	6
1 Základní údaje o Fondu, Podfondu a účetním období	7
2 Verdi SICAV a.s. – Fond.....	8
2.1 Předmět činnosti Fondu.....	8
2.2 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	8
2.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	8
2.4 Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	8
2.5 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	8
2.6 Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	8
Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu	9
3 Verdi podfond farem – Podfond.....	10
3.1 Investiční cíle Podfondu	10
3.2 Zpráva o podnikatelské činnosti Podfondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	10
Přehled investičních činností Podfondu.....	10
Přehled výsledků Podfondu.....	10
Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik.....	11
3.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	11
3.4 Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	11
3.5 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	11
3.6 Vývoj hodnoty investičních akcií Podfondu	12
3.7 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Podfondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	13
3.8 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) ...	13

3.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	13
3.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu	13
4	Společná část pro Fond a Podfond.....	14
4.1	Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)	14
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondu celkem	14
	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.....	15
4.2	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	15
4.3	Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu a Podfondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§ 241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)	15
4.4	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) a osob působících v představenstvu obhospodařovatele v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	15
4.5	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	17
4.6	Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu a Podfondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	17
4.7	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	17
4.8	v případě fondu nebo podfondu, který investuje do nemovitostí nebo účastí v nemovitostní společnosti, údaje o nabytí nemovitosti do jmění tohoto fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku tohoto fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění	17
4.9	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	17
4.10	Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT – Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů, požadované dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13 18	
4.11	Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/208821) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 dle § 234 odst. 1 písm. J) ZISIF	18
4.12	Následné události.....	18
5	Zpráva nezávislého auditora.....	19
6	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	23
7	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu	28
7.1	Obecné informace	29
7.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	30
	Důležité účetní metody	30
7.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	34

Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami.....	34
Položka č. 8, č. 15 rozvahy – Základní kapitál a ztráta za účetní období.....	34
Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování.....	34
Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty – Náklady na poplatky a provize	35
Položka č. 8 výkazu zisku a ztráty – Ostatní provozní náklady	35
Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka.....	35
7.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	35
7.5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	36
7.6 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje	36
7.7 změny účetních metod	36
7.8 Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	36
7.9 Vztahy se spřízněnými osobami.....	36
7.10 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení	37
8 Zpráva nezávislého auditora.....	38
9 Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem	42
10 Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu	46
10.1 Obecné informace	47
10.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	48
Důležité účetní metody	49
10.3 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	54
Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	54
Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva.....	55
Položka č. 7 rozvahy - Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	55
Zisk nebo ztráta za účetní období	56
Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv.....	57
Položka č. 1 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z úroků a podobné výnosy.....	57
Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty – Náklady na poplatky a provize	57
Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací	57
Položka č. 7 výkazu zisku a ztráty – Ostatní provozní výnosy.....	57
Položka č. 8 výkazu zisku a ztráty – Ostatní provozní náklady	58
Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady.....	58
Podrozvahové položky	59
Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	59
10.4 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	59

10.5	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	59
10.6	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje	63
10.7	Vztahy se spřízněnými osobami dle § 54 odst. 3 písm. b) Vyhlášky	66
10.8	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení	66
11	Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období	67
11.1	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	68
11.2	Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky	70
11.3	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	70
11.4	Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	70
11.5	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	70
11.6	Prohlášení statutárního orgánu	71
12	Příloha č. 6 – Identifikace majetku Fondu a Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a podfondů	72

SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

Pokud z textu Výroční zprávy nevyplývá jinak, mají následující pojmy a zkratky níže uvedené významy:

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.

ČNB – Česká národní banka

Fond – Verdi SICAV a.s.

Podfond – Verdi podfond farem

VoBÚP – Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Vyhláška – Vyhláška 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 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů.

ZISIF – Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

ZOK – Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

ZoÚ – Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Nemovitostní společnost – Akciová společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelná právnická osoba podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání či výstavba nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

SEZNAM PŘÍLOH VÝROČNÍ ZPRÁVY

Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem

Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období

Příloha č. 6 – Identifikace majetku Fondu a Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a Podfondu

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU, PODFONDU A ÚČETNÍM OBDOBÍ

Název Fondu:	Verdi SICAV a.s.
IČO:	171 40 200
Sídlo:	Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem (dále také jako " Fond ")
Účetní období Fondu:	16. května 2022 – 30. června 2023
Název Podfondu:	Verdi podfond farem
NID:	75163349 (dále také jako „ Podfond “)
Účetní období Podfondu:	1. června 2022 – 30. června 2023
Obhospodařovatel:	Winstor investiční společnost a.s.
Sídlo:	Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby obhospodařování a administrace ve smyslu § 5 a § 38 odst. 1 ZISIF

2 VERDI SICAV A.S. – FOND

2.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

Verdi SICAV a.s. byl do seznamu investičních fondů vedeném ČNB zapsán dne 6. května 2022 a dne 16. května 2022 byl zapsán do Obchodního rejstříku.

K datu 1. června 2022 byl do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného ČNB podle § 597 písm.

a) ZISIF zapsán k výše uvedenému investičnímu fondu s proměnným základním kapitálem údaj o Podfondu s názvem Verdi podfond farem.

2.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU (§ 436 Odst. 2 ZOK, § 21 Odst. 2 Písm. B) ZOÚ, § 234 Odst. 1 Písm. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

Přehled činností ve vztahu k Fondu

Fond má splacen základní kapitál ve výši 100 000 Kč a do vytvoření Podfondu dne 1. června 2022 byly z majetku Fondu hrazeny zejména správní poplatky. Majetek je tvořen vkladem zakladatele a nepředpokládá se investování ani jiná činnost na vrub Fondu.

Fond nemá zdroje výnosů ani nákladů s výjimkou bankovních poplatků spojených se založením Fondu.

2.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 Odst. 2 Písm. A) ZOÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

2.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 Odst. 2 Písm. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

V průběhu účetního období došlo pouze k formální změně statutu Fondu spočívající ve změně údajů o osobě auditora. Nepředpokládá se investování ani jiná investiční činnost na vrub Fondu.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

2.5 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 (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

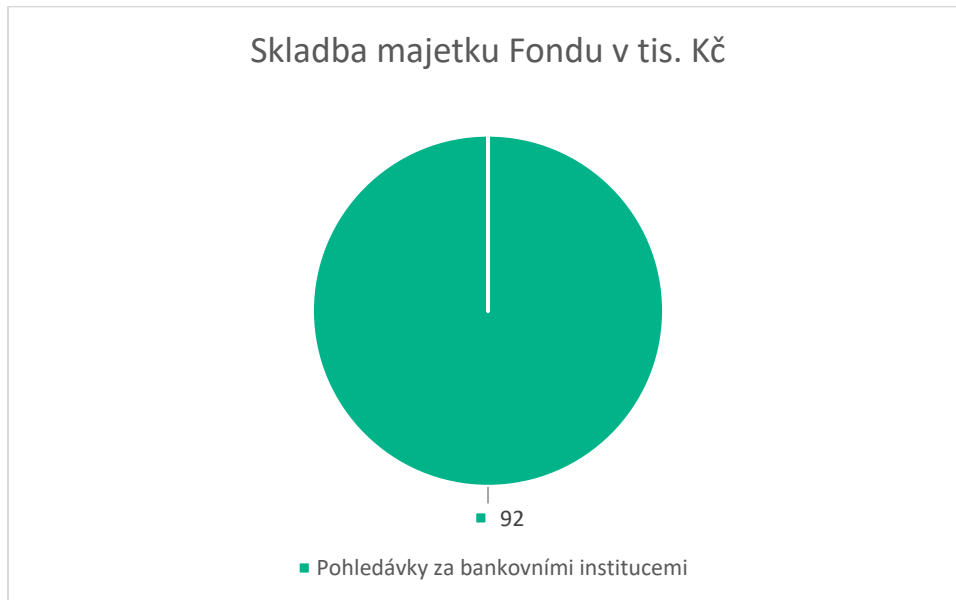
Odměna obhospodařovateli:	0 Kč
Odměna administrátorovi:	0 Kč
Úplata depozitáři:	0 Kč
Odměna auditora:	0 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Ostatní správní náklady	1 641 Kč
Ostatní daně a poplatky	6 375 Kč

2.6 IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 této výroční zprávy.

INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

<i>Skladba majetku Fondu v tis. Kč</i>	<i>30. června 2023</i>	<i>16. května 2022</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	92	100
Aktiva celkem	92	100



3 VERDI PODFOND FAREM – PODFOND

3.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU

Investičním cílem Podfonde je v dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do:

- nemovitostí, převážně farem;
- majetkových účastí v Nemovitostních společnostech;
- prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

3.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU (§ 436 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU

V průběhu účetního období Podfond realizoval investiční strategii v souladu se svým statutem. Podfond ve sledovaném období investoval do majetkové účasti a poskytl příplatek mimo základní kapitál.

Farma Berounka s.r.o.

Podfond uzavřel dne 10. srpna 2022 smlouvu o převodu podílů ve společnosti Farma Berounka s.r.o. (dále jen jako "FB"), na jejímž základě se stal jejím jediným společníkem. Podfond následně sjednal smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál do FB, jež byl použit na splacení dřívějších zápůjček od třetích stran. FB vlastní pozemky, které jsou provozovány prostřednictvím pachtu a dále má v majetku menšinové účasti v dalších společnostech zabývajících se přímo či nepřímo zemědělskou činností.

Výše zmíněné vystavuje Podfond tržnímu riziku, kdy toto riziko vyplývá z vlivu změn vývoje ekonomiky na cenu všech aktiv nabytých do majetku Podfonde, ať přímo, či nepřímo prostřednictvím držených podílů, kdy negativní vývoj ekonomiky může způsobit značné výkyvy v hodnotách jednotlivých položek aktiv Podfonde. Tržní riziko je společně s ostatními druhy rizik aktivně řízeno a monitorováno. Podrobnější informace k rizikům a jejich kvantifikaci prostřednictvím citlivostní analýzy lze najít v podkapitolách 10.5, resp. 10.6.

PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond za účetní období končící 30. června 2023 dosáhl zisku ve výši 16 049 tis. Kč. Čistá hodnota přiřaditelná držitelům investičních akcií má hodnotu 174 508 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfonde

Ukazatel	Účetní období	Předchozí účetní období
Celkové NAV Podfonde z investiční činnosti	174 508 tis. Kč	-
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	56,18%	-
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	111,48%	-
Nové investice	1	-

Čistý zisk	16 049 tis. Kč	-
Hodnota IAA CZK	1,1171 Kč	-
Hodnota IAA EUR	1,1179 EUR	-
Hodnota IAM	1,1586 Kč	-

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu

Celkové NAV Podfondu (jmění z investiční činnosti) náleží z 38,1 % investorům do Investičních akcií A v CZK (dále jen „**IAA CZK**“), ze 5,9 % Investičních akcií A v EUR (dále jen „**IAA EUR**“) a z 56,0 % investorům do Manažerských investičních akcií (dále jen „**IAM**“). Pákový efekt je využíván v přijatelné míře, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu stanovena na 300 % hodnoty majetku Podfondu.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu

Investiční akcie jsou rozděleny na (i) IAA CZK a (ii) IAA EUR a (iii) IAM. IAA CZK dosáhly v účetním období zhodnocení 11,71 %, IAA EUR 11,79 % a IAM 15,86 %.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V následujícím účetním období bude Podfond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu formou výběru zajímavých investičních příležitostí v oblasti zemědělství a aktivního řízení portfolia Podfondu.

3.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODST. 2 PÍSM. A) ZOÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

3.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 ODST. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

V průběhu účetního období došlo pouze ke dvěma změnám statutu Podfondu; *první* spočívala ve zpřesnění redistribučního mechanismu při výpočtu hodnoty investičních akcií, *druhá* změna spočívala v úpravě nákladů za zprostředkování investic do Podfondu a doplnění ekvivalentu minimální investice.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

3.5 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

Odměna obhospodařovateli:	220 000 Kč
Odměna administrátorovi:	990 000 Kč
Odměna depozitáři:	562 650 Kč
Odměna auditorovi:	387 200 Kč
Odměna odbornému poradci:	1 593 654 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Odměna za distribuci	235 654 Kč
Poplatky za úpisy	114 000 Kč

3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

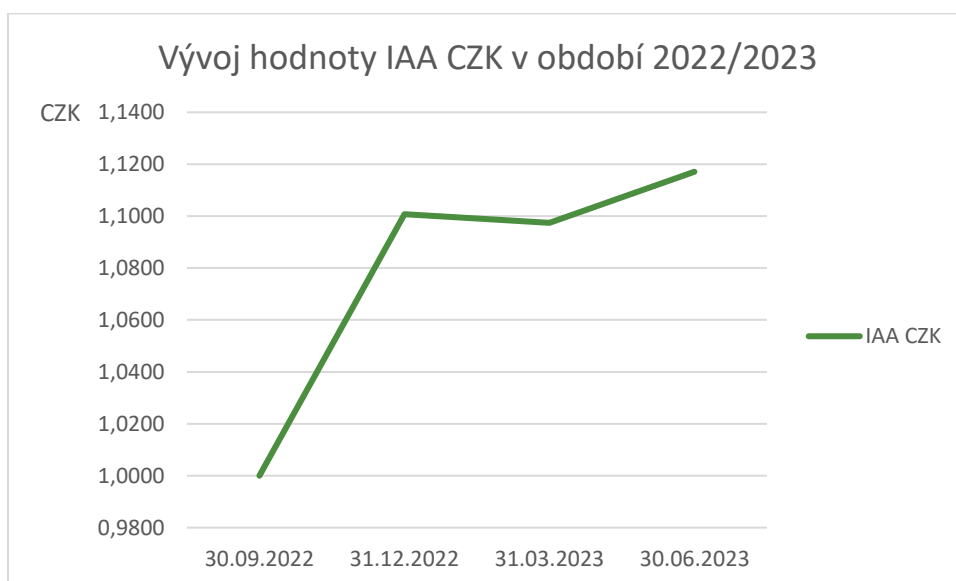
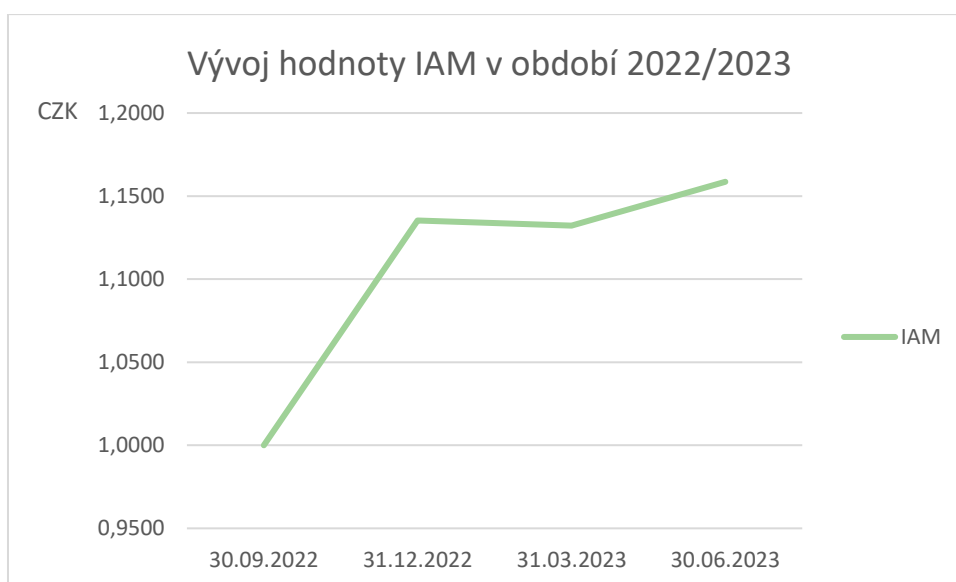
Podfond vydává 3 druhy investičních akcií:

Investiční akcie manažerské (dále také jako „IAM“), Investiční akcie A v CZK (dále také jako „IAA CZK“) a Investiční akcie A v EUR (dále také jako „IAA EUR“).

V rozhodném účetním období, které končilo 30. června 2023, byla stanovena hodnota IAM 1,1586 Kč, bylo vydáno 84 311 702 kusů akcií. K rozvahovému dni byly upsány a nevydány IAM v celkovém objemu 0 Kč.

V rozhodném účetním období, které končilo 30. června 2023, byla stanovena hodnota IAA CZK 1,1171 Kč, bylo vydáno 59 596 318 kusů akcií. K rozvahovému dni byly upsány a nevydány IAA CZK v celkovém objemu 17 474 038 Kč.

V rozhodném období, které končilo 30. června 2023, byla stanovena hodnota IAA EUR 1,1179 Eur, bylo vydáno 386 194 kusů akcií. K rozvahovému dni byly upsány a nevydány IAA EUR v celkovém objemu 62 000 Eur.





3.7 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH K PODFONDU, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. G) VOBÚP)

Na účet Podfondu nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

3.8 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. H) VOBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil na účet Podfondu podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

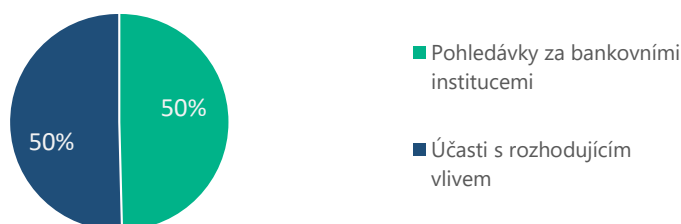
3.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 této výroční zprávy.

3.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Skladba majetku Podfondu v tis. Kč	30. června 2023	1. června 2022
Pohledávky za bankovními institucemi	96 493	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	98 046	-
Aktiva celkem	194 539	-

Skladba majetku Podfondu k 30.6.2023



4 SPOLEČNÁ ČÁST PRO FOND A PODFOND

4.1 ÚDAJE O ODMĚŇOVÁNÍ (§ 234 Odst. 2 písm. B) A C) ZISIF A ČLÁNEK 107 AIFMR)

Obhospodařovatel vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, 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 zaměstnance. V účetním období nebyla vyplacena žádná nenároková odměna.

Obhospodařovatel uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, 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.

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

- a) členové představenstva;
- b) členové dozorčí rady;
- c) pracovníci odpovědní za činnost obhospodařování majetku – Fond manažeři.

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť zaměstnanci 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.

ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONDU CELKEM

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Pevná složka odměn pracovníků:	0 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	0 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Počet pracovníků:	0
Počet vedoucích osob:	0
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu

Pevná složka odměn pracovníků:	151 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	0 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	232 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Počet pracovníků:	20
Počet vedoucích osob:	5
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONDU OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU CELKEM

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Odměny vedoucích osob:	0 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	0 tis. Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu

Odměny vedoucích osob:	187 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	5 tis. Kč

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebo Podfondu nebyla v účetním období vyplacena.

4.2 ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH DLE § 34 ODS. 2 ZISIF (§ 234 ODS. 2 PÍSM. D) ZISIF)

Ve vztahu k Fondu, resp. Podfondu, nebo obhospodařovateli nespĺňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.

4.3 INFORMACE O LIKVIDITĚ, RIZIKOVÉM PROFILU FONDU A PODFONDU, SYSTÉMU ŘÍZENÍ RIZIK A PÁKOVÉM EFEKTU (§ 241 ODS. 3 A 4 ZISIF, ČLÁNKY 108 A 109 AIFMR)

Aktiva Fondu a Podfondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu a Podfondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil Fondu a Podfondu je detailně popsán ve statutu Fondu a Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem Fondu a Podfondu. Podfond úspěšně prošel zátěžovými testy likvidity.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu a Podfondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu Fondu a Podfondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu a Podfondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel Fondu využívá při obhospodařování Fondu a Podfondu pákového efektu.

4.4 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY PROVÁDĚJÍCÍ SPRÁVU MAJETKU (PORTFOLIO MANAŽERA) A OSOB PŮSOBÍCÍCH V PŘEDSTAVENSTVU OBHOSPODAŘOVATELE V ÚČETNÍM OBDOBÍ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. A) VOBÚP)

Jméno a příjmení:

Další identifikační údaje:

Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

datum narození 28. prosince 1981 – předseda představenstva od 3. července 2019

Znalosti a zkušenosti předsedy představenstva

Rostislav Plíva vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se zaměřením na Peněžní ekonomii a bankovníctví a Fakultu sociálně ekonomickou na UJEP. Během studia v zahraničí se věnoval oboru Hospodářské dějiny. Od roku 2007 přednáší na VŠE v Praze předměty z oblastí kapitálových trhů, měnové politiky a bankovníctví, ve kterém získal doktorát. Svou pracovní kariéru zahájil v roce 2007 v risk managementu KBC Securities v oddělení pro tržní a kreditní rizika kapitálového trhu. Následně začal pracovat ve společnosti Patria Finance, kde prošel všemi úrovněmi makléřské pozice a v roce 2010 byl v Patrii jmenován Ředitelem obchodování s cennými papíry. Od roku 2014 byl zodpovědný za obchod a obchodní rozvoj skupiny Patria. V roce 2019 založil Winstor investiční společnost a.s., ve které je předsedou představenstva.

Jméno a příjmení:

Ing. Kateřina Hejzlarová

Další identifikační údaje:

datum narození 4. srpna 1983 –
místopředseda představenstva od 14.
prosince 2021

Znalosti a zkušenosti místopředsedy představenstva

Kateřina Hejzlarová (Sládková) na Vysoké škole ekonomické v Praze vystudovala obor Účetnictví a finanční řízení podniku. V prvních letech své kariéry působila ve společnosti Patria Finance na pozici vedoucí klientského oddělení. Od poloviny roku 2014 byla ve skupině Patria zodpovědná za řízení oddělení financí a později i oddělení lidských zdrojů. Od roku 2015 byla zároveň členkou představenstva Patria Corporate Finance. Ve Winstor investiční společnosti a.s. působí od roku 2019 a je zodpovědná za administraci investičních fondů.

Jméno a příjmení:

Ing. Karolína Klapalová

Další identifikační údaje:

datum narození 29. března 1986 – člen
představenstva od 4. května 2020

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

Karolína Klapalová (Krousová) je absolventkou Fakulty stavební Českého vysokého učení technického v Praze. V roce 2011 začala pracovat ve společnosti CHENEN a.s., ve které v pozici projektového manažera získala široké zkušenosti s řízením developerských projektů, správou nemovitostí a s provozem a řízením nemovitostních investičních fondů. Do týmu Winstoru se připojila v prosinci 2019 jako portfolio manažerka zodpovědná za správu nemovitostních fondů. Od května 2020 je zároveň členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s. zodpovědnou za obhospodařování nemovitého majetku.

Jméno a příjmení:

Ing. Martin Trpák

Další identifikační údaje:

datum narození 11. června 1995 – člen
představenstva od 14. prosince 2021

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

Martin Trpák absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na Národní hospodářství a Finance. Již během studia začal pracovat ve společnosti Clearstream Operations Pragues s.r.o. ve skupině Deutsche Börse, kde získal obsáhlé zkušenosti v oblasti custody a clearingů cenných papírů. V roce 2019

nastoupil na pozici Reconciliations officera, kde prohloubil své znalosti v oblasti fungování mezinárodního depozitáře investičních fondů. Do společnosti Winstor investiční společnost a.s. nastoupil v roce 2020 jako Fond manažer. Od roku 2021 je členem představenstva zodpovědným za obhospodařování majetku.

Jméno a příjmení:

David Petruš

Další identifikační údaje:

datum narození 21. května 1974 – člen představenstva od 1. dubna 2022

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

David Petruš započal svou kariéru v roce 1992 v advokátní kanceláři JUDr. Radila, kde postupně získával zkušenosti v oblastech účetnictví, daní a v neposlední řadě širokého právního povědomí v oblastech obchodního a soukromého práva. Následně působil jako specialista investičního majetku v nadnárodní společnosti CELESTICA. Od roku 2004 se věnoval problematice developmentu rezidenční a komerční výstavby na pozici finančního manažera ve skupinách GIP Group a následně EXAFIN. K týmu Winstoru se připojil v dubnu 2022 jako portfolio manažer a jako člen představenstva Winstor investiční společnost a.s. je zodpovědný za obhospodařování majetku.

4.5 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DEPOZITÁŘE FONDU A PODFONDU A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. B) VOBÚP)

Název:

Československá obchodní banka, a.s.

IČO:

000 01 350

Sídlo:

Radlická 333/150, 150 57, Praha 5

Výkon činnosti depozitáře pro Fond i Podfond:

celé účetní období

4.6 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OSOBY POVĚŘENÉ DEPOZITÁŘEM FONDU A PODFONDU ÚSCHOVOU A OPATROVÁNÍM VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. C) VOBÚP)

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

4.7 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE HLAVNÍHO PODPŮRCE (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. D) VOBÚP)

Fond ani Podfond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

4.8 V PŘÍPADĚ FONDU NEBO PODFONDU, KTERÝ INVESTUJE DO NEMOVITOSTÍ NEBO ÚČASTÍ V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ TOHOTO FONDU ZA CENU, KTERÁ JE VYŠŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ NIŽŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ, ÚDAJE O PRODEJI NEMOVITOSTI Z MAJETKU TOHOTO FONDU ZA CENU, KTERÁ JE NIŽŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ VYŠŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ

Kupní cena nepřevyšovala cenu dle posudku znalce.

4.9 OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. C) AŽ E) ZOÚ)

Fond ani Podfond nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfond nenabyl vlastní akcie.

Fond ani Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond ani Podfond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond ani Podfond nemají organizační složku podniku v zahraničí.

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

V účetním období nedošlo k žádným operacím týkajících se SFT a swapů veškerých výnosů.

4.11 ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/208821) A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852 DLE § 234 Odst. 1 písm. j) ZISIF

Fond ani Podfond nezohledňují kritéria EU pro environmentální udržitelné hospodářské činnosti.

4.12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Fond a Podfond od 23. října 2023 sídlí na adrese Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1. Po datu účetní závěrky nenastaly žádné jiné události, které by vyžadovaly zveřejnění ve výroční zprávě.

V Praze, dne 31. října 2023



David Petř

Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

5 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři fondu Verdi SICAV a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu Verdi SICAV a.s., se sídlem Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, Praha 1 („Fond“) k 30. červnu 2023 a jeho finanční výkonnosti za období od 16. května 2022 do 30. června 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 30. červnu 2023,
- výkazu zisku a ztráty za období od 16. května 2022 do 30. června 2023,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 16. května 2022 do 30. června 2023, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Fondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Fondu.

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 Fondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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.

31. října 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Tomáš Bašta
statutární auditor, evidenční č. 1966

Verdi Capital

Verdi SICAV a.s.

Účetní závěrka Fondu

Za účetní období
od 16. května 2022 do 30. června 2023

ROZVAHA

k 30. 6. 2023

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	30.6.2023	16.5.2022
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		92	100
	v tom:	a) splatné na požádání	92	100
Aktiva celkem			92	100

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	30.6.2023	16.5.2022
8	Základní kapitál		100	100
	z toho:	a) splacený základní kapitál	100	100
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-8	-
Vlastní kapitál celkem			92	100
Pasiva celkem			92	100

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období od 16.5. 2022 do 30. 06. 2023

tis. Kč		Poznámka	16.05.2022	
			-	-
			30.06.2023	
5	Náklady na poplatky a provize		-1	-
8	Ostatní provozní náklady		-7	-
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-8	-
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-8	-

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30. 06. 2023

tis. Kč		Poznámka	30.06.2023	16.5.2022
8	Hodnoty předané k obhospodařování		92	100

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 16.05.2022 do 30.06.2023

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Počátek k 16.05.2022	100	0	100
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	-8	-8
Zůstatek k 30.06.2023	100	-8	92

Verdi Capital

Verdi SICAV a.s.

Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období
od 16. května 2022 do 30. června 2023

7.1 OBECNÉ INFORMACE

Verdi SICAV a.s. (dále jen jako „**Společnost**“ nebo „**Fond**“) byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 6. května 2022 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 16. května 2022. Údaje o Podfondu byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 1. června 2022.

Předmět podnikání Fondu

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondu Verdi podfond farem (dále jen jako „**Podfond**“).

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondu.

Sídlo Fondu:

Ovocný trh 1096/8
110 00 – Praha 1, Staré Město
Česká republika

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 30. červnu 2023:

Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO 083 15 868	od 16. května 2022
Při výkonu funkce zastupuje	David Petruš Pověřený zmocněnec	od 16. května 2022

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Kateřina Zychová	od 16. května 2022
Člen dozorčí rady	Anita Khosla	od 16. května 2022

Ke změnám ve výše uvedených údajích v obchodním rejstříku nedošlo.

K 30. červnu 2023 byla jediným vlastníkem Fondu právnická osoba Verdi Capital s.r.o., IČ: 248 14 326 držící podíl ve výši 100 %.

Auditor:

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO 407 65 521

Investiční strategie:

Fond svým jménem nevydává investiční akcie, veškerá investiční činnost Fondu je realizovaná přes Podfond.

Fond podléhá regulatorním požadavkům ZISIF, který je platný a účinný od 19. srpna 2013. Ve smyslu ZISIF je Fond fondem kvalifikovaných investorů.

Depozitář:

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 23. června 2022.

7.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních a investičních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou 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 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 16. května 2022 do 30. června 2023 (dále též „účetní období“). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „2022/2023“, je prvním účetním obdobím účetní jednotky. Pokud zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se u rozvahových položek informace ze zahajovací rozvahy sestavené k 16. květnu 2022, nebo nejsou dané informace uvedeny z důvodu zahájení činnosti v účetním období.

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

a) Den uskutečnění účetního případu

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

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace), a dále pevné termínové a opční operace, jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu

Fond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Fond uplatňuje pravidla pro finanční nástroje v souladu s IFRS.

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- a) Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- b) SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

Vyhodnocení obchodního modelu

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

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o 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. 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. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku Fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Fond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjištělný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

V případě Fondu by případný investiční majetek oceňovaný na úrovni 3 byl přezkoumáván minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem k rozvahovému dni.

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V daném účetním období Fond obchodní model nezmění.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

Odúčtování finančních nástrojů

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

c) Finanční závazky

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 strategií řízení rizik a investiční strategií.

d) Ostatní pohledávky a závazky

Fond účtuje o provozních pohledávkách v nominální hodnotě. Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Fond účtuje o provozních závazcích v nominální hodnotě.

e) Cenné papíry vydané Fondem

Fond vydává zakladatelské akcie. Akcie Fondu mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Jednotlivé zakladatelské akcie byly nahrazeny hromadnou listinou.

f) Náklady a výnosy

Náklady a výnosy se účtují do období, s nímž časově a věcně souvisí.

Výnosové a nákladové úroky z úročených aktiv a závazků jsou vykazovány na akruálním principu.

g) Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako "Výnosy z úroků a podobné výnosy" nebo "Náklady na úroky a podobné náklady".

h) Zdanění

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 vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotu 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.

i) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. 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 odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %.
- Je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

k) Regulatorní požadavky

Fond podléhá registraci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Československá obchodní banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se ZISIF.

7.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>30. června 2023</i>	<i>16. května 2022</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	92	100
Celkem	92	100

Fond má uloženy peněžní prostředky u ČSOB na běžném bankovním účtu s okamžitou splatností. Celá výše peněžních prostředků je v české koruně.

POLOŽKA Č. 8, Č. 15 ROZVAHY – ZÁKLADNÍ KAPITÁL A ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>30. června 2023</i>	<i>16. května 2022</i>
<i>Základní kapitál</i>	100	100
<i>Výsledek hospodaření</i>	-8	-
Celkem	92	100

Hospodářský výsledek běžného období za období 2022/2023 představuje ztrátu 8 tis. Kč. Statutární orgán Fondu navrhuje vypořádání ztráty vzniklé za účetní období převedením na účet nerozdělených ztrát z minulých období.

Zapsaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč je splacený. Zakladatelské akcie tvoří hromadná listina nahrazující 100 000 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě. Vydané zakladatelské akcie jsou v objemu 100 000 Kč. Ve sledovaném období nedošlo ke změnám v počtu zakladatelských akcií.

POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>30. června 2023</i>	<i>16. května 2022</i>
<i>Aktiva</i>	92	100
Celkem	92	100

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s. Položka Hodnoty předané k obhospodařování představuje celková aktiva Fondu.

POLOŽKA Č. 5 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2022/2023	-
Náklady na poplatky	1	-
Celkem	1	-

Náklady na poplatky jsou tvořeny bankovními poplatky.

POLOŽKA Č. 8 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022/2023	-
Ostatní provozní náklady	7	-
Celkem	7	-

Na ostatní provozní náklady Fond vynaložil 7 tis. Kč.

DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

tis. Kč	2022/2023	-
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-8	-
Základ daně	0	-
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	-
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	-

Odložené daně z příjmů jsou vypočítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. V účetním období Fond dosáhl negativního hospodářského výsledku (ztráty) 8 tis. Kč.

Fond nevykazuje odloženou daňovou pohledávku z daňových ztrát dosažených v prvním roce činnosti Fondu, jelikož nepředpokládá, že by byla v následujících letech uplatněna.

Fond neviduje přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku.

7.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

K 30.6.2023 v tis. Kč	FVTPL – „povinné“	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	92	-	92
Finanční aktiva celkem	92	-	92

Fond má pouze pohledávky za bankami, které by se v případě přecenění přecenily do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně.

Fond nemá žádné závazky.

7.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Veškerá aktiva jsou tvořena pouze korunovým vkladem na běžném účtu. Fond nemá žádné závazky. Pasivní strana rozvahy je tvořena pouze vlastním kapitálem. Fond nevyvíjí investiční činnost. Rizika spojená s investiční strategií a aktivy jsou obsažena v příloze k účetní závěrce Podfondu.

7.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

Finanční aktiva – k 30.6.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	92	-

a) Převody mezi úrovněmi

V průběhu běžného účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota vzhledem k okamžité splatnosti těchto pohledávek odpovídá 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.

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

Fond nezařadil žádná finanční aktiva ani finanční závazky do úrovně 3. Z toho důvodu dále nejsou uvedeny informace o finančních nástrojích zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot.

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Vzhledem k tomu, že Fond nezařadil žádné finanční nástroje do úrovně 3, není uváděna citlivost reálné hodnoty na změnu nepozorovatelných vstupů.

2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 30. 6. 2023 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

7.7 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní období je prvním účetním obdobím Fondu. V účetním období Fond nedošlo ke změně účetních metod.

7.8 OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Účetní období je prvním účetním obdobím Fondu. Z tohoto důvodu v účetním období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

7.9 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými osobami.

7.10 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Fond od 23. října 2023 sídlí na adrese Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1. Po datu účetní závěrky až do data jejího sestavení nenastaly žádné jiné podstatné události.

V Praze, dne 31. října 2023



David Petrů
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

8 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům podfondu Verdi podfond farem fondu Verdi SICAV a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu Verdi podfond farem fondu Verdi SICAV a.s., se sídlem Ovocný trh 1096/8, Staré Město, Praha 1 („Podfond“) k 30. červnu 2023 a jeho finanční výkonnosti za období od 1. června 2022 do 30. června 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 30. červnu 2023,
- výkazu zisku a ztráty za období od 1. června 2022 do 30. června 2023, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Podfondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost statutárního orgánu společnosti Winstor investiční společnost a.s. za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky Podfondu 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. povinen posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitosti a použití předpokladu nepřetržitosti při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 Winstor investiční společnost a.s. 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 statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 Podfondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. 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.

31. října 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Tomáš Bašta
statutární auditor, evidenční č. 1966

Verdi Capital

Verdi podfond farem

Účetní závěrka Podfondu

Za účetní období
od 1. června 2022 do 30. června 2023

ROZVAHA

k 30. 6. 2023

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	30.6.2023	1.6.2022
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		96 493	-
	v tom: a) splatné na požádání		96 493	-
8	Účasti s rozhodujícím vlivem		98 046	-
Aktiva celkem			194 539	-

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	30.6.2023	1.6.2022
4	Ostatní pasiva		20 031	-
	<i>Cizí zdroje celkem (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)</i>		20 031	-
7.	<i>Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</i>		174 508	-
Pasiva celkem			194 539	-

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Za období od 1. 6. 2022 do 30. 6. 2023

tis. Kč		Poznámka	1.6.2022	
			-	-
			30.6.2023	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy		2 259	-
5	Náklady na poplatky a provize		-12	-
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		18 932	-
7	Ostatní provozní výnosy		941	-
8	Ostatní provozní náklady		-638	-
9	Správní náklady		-5 433	-
	v tom: b) ostatní správní náklady		-5 433	-
	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		16 049	-
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění			16 049	-

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30. 6. 2023

tis. Kč	Poznámka	30.6.2023	1.6.2022
8	Hodnoty předané k obhospodařování	194 539	-

Verdi Capital

Verdi podfond farem

Příloha řádné účetní závěrky Podfondu

Za účetní období
od 1. června 2022 do 30. června 2023

10.1 OBECNÉ INFORMACE

Verdi podfond farem (dále jako „**Podfond**“) je podfond investičního fondu Verdi SICAV a.s. (dále jen jako „**Společnost**“ anebo „**Fond**“) a byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 6. května 2022 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 16. května 2022. Údaje o Podfondech byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 1. června 2022.

Předmět podnikání Fondu:

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od jeho založení Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondech Verdi podfond farem.

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondech.

Sídlo Fondu:

Ovocný trh 1096/8
110 00 – Praha 1, Staré Město
Česká republika

Sídlo Podfondech:

Ovocný trh 1096/8
110 00 – Praha 1, Staré Město
Česká republika

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 30. červnu 2023:

Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO 083 15 868	od 16. května 2022
Při výkonu funkce zastupuje	David Petřů Pověřený zmocněnec	od 16. května 2022

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Kateřina Zychová	od 16. května 2022
Člen dozorčí rady	Anita Khosla	od 16. května 2022

K 30. červnu 2023 byla jediným vlastníkem Fondu právnická osoba Verdi Capital s.r.o., IČ: 248 14 326 držící podíl ve výši 100 %.

Auditor:

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO 407 65 521

Investiční strategie Podfondu:

Akcie Fondu vydané k Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu, a to na základě investic do nemovitostí, převážně farem, do majetkových účastí v Nemovitostních společnostech a prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností. K naplňování investičního cíle a strategie Podfondu dochází v České republice a Slovenské republice. Výnosy investic Podfondu jsou očekávány převážně z pronájmu nemovitostí, z majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak z pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucí z portfolia Podfondu bude v souladu s investičním cílem a strategií uvedenou v předchozí větě dále reinvestována.

V průběhu účetního období Podfond vykonával činnost v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Depozitář:

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 23. června 2022.

10.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu byla zpracována jako řádná k datu 30. června 2023, za účetní období od 1. června 2022 do 30. června 2023. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě 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.

S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech cenných papírů, derivátů, majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Podfond nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podfondu provádí dodavatelským způsobem Winstor investiční společnost a.s.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. června 2022 do 30. června 2023 (dále též „účetní období“). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „2022/2023“, je prvním účetním obdobím účetní jednotky. Pokud zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se u rozvahových položek informace ze zahajovací rozvahy sestavené k 1. červnu 2022, nebo nejsou dané informace uvedeny z důvodu zahájení činnosti v účetním období.

DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. června 2022 do 30. června 2023 použil Podfond následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

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

a) Den uskutečnění účetního případu

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

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace), a dále pevné termínové a opční operace, jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu

Podfond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Podfond uplatňuje v souladu s IFRS nová pravidla pro finanční nástroje.

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- c) Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- d) SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,

- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Podfond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na

veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u opce je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjistitelný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období Podfond obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

Odúčtování finančních nástrojů

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

c) Finanční závazky

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 strategií řízení rizik a investiční strategií.

d) Investiční majetek

Při prvotním zachycení jsou účasti ve společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě.

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je oceňován minimálně jednou ročně k rozvahovému dni na reálnou

hodnotu za užití znaleckých posudků. Přecenění k rozvahovému dni představuje stanovení reálné hodnoty investičního majetku, které je následně účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací". V případě, že byl znalecký posudek vypracován ke dni nákupu investičního majetku, který předchází rozvahovému dni maximálně 60 dní, a nenásvědčuje-li nic významné změně v hodnotě investičního majetku, je za reálnou hodnotu k rozvahovému dni považována hodnota uvedená ve znaleckém posudku.

Majetek může být rovněž přeceňován na reálnou hodnotu mimo rozvahový den mimořádně v případě, kdy dojde k trvalému snížení jeho hodnoty podle zvláštního právního předpisu, a to u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku. Změny v přecenění jsou zachyceny v příslušné položce pasiv a úbytek, případně trvalé snížení jeho hodnoty, je zachycen výsledkově a vykázáno v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací", případně v odpovídající položce ve výkazu zisku a ztráty.

Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metodu výnosovou, majetkovou, účetní hodnoty, porovnání či aplikaci několika metod. Jelikož v účetním období byla hlavní činnost Podfondu přímá a nepřímá držba obchodních účastní ve společnostech, jež vlastní nemovitý i movitý majetek a zároveň vykazují výnosové schopnosti, přistoupil znalec k výběru kombinace metody výnosové a majetkové.

Reálná hodnota je tedy stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

Mezi investiční majetek mohou být zařazeny rovněž majetkové účasti ve společnostech, ve kterých má Podfond rozhodující vliv, tedy ve kterých přímo či nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv, či nad nimi je schopen vykonávat kontrolu. Majetkové účasti jsou oceněny reálnou hodnotou v souladu se ZISIF, kdy se k jejich ocenění rovněž využívá znaleckých posudků s využitím stanovení tržní ceny.

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy "Účasti podstatným a rozhodujícím vlivem".

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Fond investuje, jsou popsány níže v příloze k účetní závěrce.

e) Cenné papíry vydané Podfondem

Podfond vydává tři druhy investičních akcií. Investiční akcie Podfondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu připadající na investiční akcie. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku, přičemž vlastníci žádné z investičních tříd nejsou upřednostněni. Nabývání investičních akcií Podfondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve Statutu Podfondu. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií.

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky vykázány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykázány jako závazek.

Investiční akcie splňuje základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum. Fond však může klasifikovat investiční akcie jako kapitálový nástroj, pokud splní výjimky stanovené v IAS 32 odst. 16A a 16B:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky.
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů.
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky.
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.

V případě všech tříd investičních akcií má vlastník investičních akcií při likvidaci nárok na poměrný podíl na čistých aktivech Podfondu. Žádná třída investičních akcií však není při likvidaci upřednostněna před jinými nároky na aktiva Podfondu.

Všechny třídy investičních akcií jsou zařazeny do třídy nástrojů, která je podřízena všem ostatním nástrojům, přičemž všechny tyto investiční akcie mají stejné znaky a plyne z nich stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.

Podfond nemá žádný jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházení do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků držitelů nástroje s prodejní opcí.

Přičemž u všech investičních akcií platí, že Podfond má povinnost tyto akcie odkoupit, tj. nedochází k povinnosti vypořádat tento nástroj pouze při likvidaci Podfondu.

S žádnou investiční třídou není spojena povinnost Podfondu vyplatit fondu podíl na zisku (dividendu).

Protože existuje více druhů investičních akcií u kterých se liší práva spojená s držením jednotlivých investičních akcií, jež jsou blíže popsána ve statutu Podfondu, vykazují se investiční akcie do závazku a nikoliv do vlastního kapitálu. Investiční akcie jsou proto v rozvaze vykázaný v položce „Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Položka rozvahy „Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií “ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

f) Ostatní pohledávky a závazky

Podfond účtuje o provozních pohledávkách v nominální hodnotě. Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Podfond účtuje o provozních závazcích v nominální hodnotě.

g) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přečeňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům*. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky

zaúčtovány jako krátkodobé pohledávky. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

h) 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 Podfond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu, postupuje 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 Podfond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

i) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB, platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výsledku zisku a ztráty jako "Ostatní provozní výnosy" nebo "Ostatní provozní náklady".

j) Zdanění

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 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.

k) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. 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 odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %.
- Je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

l) Opravy chyb z minulého účetního období

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

m) Změny účetních metod

V účetní období nebyly účetní metody měněny.

n) Regulační požadavky

Podfond podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Československá obchodní banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu se ZISIF.

10.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>30. června 2023</i>	<i>1. června 2022</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	96 493	0
Celkem	96 493	0

Zůstatky na běžných účtech jsou tvořeny korunovým vkladem ve výši 95 012 tis. Kč a eurovým vkladem ve výši 1 481 tis. Kč na účtech vedených Československou obchodní bankou, a.s.

POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY – ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

<i>Datum pořízení</i>	<i>IČO</i>	<i>Název společnosti</i>	<i>Velikost podílu [%]</i>	<i>Cena pořízení</i>	<i>Příplatek mimo ZK</i>	<i>Oceňovací rozdíl</i>	<i>Reálná hodnota celkem</i>
10.8.2022	05081718	Farma Berounka s.r.o.	100 %	72 713 474	6 400 000	+18 932 526	98 046 000
Celkem							98 046 000

Podfond dne 10. srpna 2022 zakoupil 100% podíl ve společnosti Farma Berounka s.r.o. („FB“) za 72 713 tis. Kč. Podfond dále poskytl příplatek mimo ZK ve výši 6 400 tis. Kč. Podíl ve FB byl přeceněn k 31.12.2022 a následně také k 30.6.2023. Celkový oceňovací rozdíl dosahuje k 30.6.2023 výše 18 933 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>30. června 2023</i>	<i>1. června 2022</i>
<i>Dohadné položky pasivní</i>	423	0
<i>Ostatní závazky</i>	663	0
<i>Závazky z upsání investičních akcií</i>	18 945	0
<i>Celkem</i>	20 031	0

Podfond eviduje dohadné položky pasivní, které jsou tvořeny dohady na výplatu odměny za znalecké posudky ve výši 133 tis. Kč, na platbu depozitáře ve výši 49 tis. Kč a odměny auditora v souhrnné výši 241 tis. Kč.

Podfond eviduje ostatní neuhrazené závazky, které jsou tvořeny závazkem z titulu odměny odbornému poradci ve výši 643 tis. Kč a odměny za distribuci investičních akcií ve výši 20 tis. Kč.

K datu 30. června 2023 byly upsány a dosud nejsou vydány akcie IAA CZK v objemu 17 474 038 Kč a IAA EUR v objemu 62 000 Eur. Tyto investiční akcie budou vydány s hodnotou aktuální k 30. červnu 2023. Závazky z upsání investičních akcií tudíž zahrnují závazek Podfondu vydat investorům investiční akcie v celkové hodnotě 18 945 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 7 ROZVAHY - PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY – ČISTÁ AKTIVA PŘÍPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 1. 6. 2022 do 30. 6.2023

<i>tis. Kč</i>	<i>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</i>
Zůstatek k 1.6.2022	0
Zisk za období	16 049
Emise investičních akcií za období	158 459
Zůstatek k 30. 6.2023	174 508
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (v jednotkách Kč)	174 507 960

Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím představují souhrnnou hodnotu investičních akcií. Úpis investičních akcií Podfondu byl zahájen dne 1. června 2022. Podfond vydává tři druhy investičních akcií. Všechny investiční akcie jsou na jméno v zaknihované podobě.

Transakce s investičními akciemi za období 2022/2023:

Počet vydaných IAA CZK k 30. červnu 2023	59 596 318 ks
Počet vydaných IAA EUR k 30. červnu 2023	386 194 ks
Počet vydaných IAM k 30. červnu 2023	84 311 702 ks
Počet odkoupených IAA CZK k 30. červnu 2023	0 ks
Počet odkoupených IAA EUR k 30. červnu 2023	0 ks
Počet odkoupených IAM k 30. červnu 2023	0 ks
Stav vydaných IAA CZK k 30. červnu 2023	59 596 318 ks
Stav vydaných IAA EUR k 30. červnu 2023	386 194 ks
Stav vydaných IAM k 30. červnu 2023	84 311 702 ks

Jedná se o první účetní období, tudíž předchozí období pro srovnání není k dispozici.

Aktuální hodnoty vydaných investičních akcií k 30. červnu 2023: IAA CZK 1,1171 Kč, IAA EUR 1,1179 Eur, IAM 1,1586 Kč.

Podfond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 158 459 tis. Kč s rozložením na jednotlivé investiční třídy:

Vydané IAA CZK v hodnotě:	63 582 tis. Kč
Vydané IAA EUR v hodnotě:	9 256 tis. Kč
Vydané IAM v hodnotě:	85 621 tis. Kč

ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Zisk běžného účetního období činil 16 049 tis. Kč.

Statutární orgán Fondu navrhuje převést nerozdělený zisk za účetní období v rámci položky „Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ na účty výsledku hospodaření minulých let.

ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

K 30. červnu 2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	96 493	0	0	0	0	96 493
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	98 046	98 046
Celkem aktiva	96 493	0	0	0	98 046	194 539
Závazky z upsání investičních akcií	0	18 945	0	0	0	18 945
Ostatní závazky	1 086	0	0	0	0	1 086
Čistá aktiva přiřaditelná IA	0	0	0	0	174 508	174 508
Celkem pasiva	1 086	18 945	0	0	174 508	194 539

POLOŽKA Č. 1 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
Úroky z termínovaných vkladů	2 259	-
Celkem	2 259	-

Úrok z termínovaného úvěru je tvořen úrokovým výnosem z termínovaných úložek, které Podfond realizoval v průběhu účetního období ve výši 2 259 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 5 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
Bankovní poplatky	12	-
Celkem	12	-

Bankovní poplatky v účetním období činily 12 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 6 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
Zisk z finančních operací	18 932	-
Celkem	18 932	-

Zisk z finančních operací představuje nerealizované přecenění obchodního podílu FB ve výši 18 932 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 7 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
Vstupní poplatky	523	-
Kurzové zisky	418	-
Celkem	941	-

Vstupní poplatky v účetním období činily 523 tis. Kč.

Výnosy z kurzového přecenění tvoří 418 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 8 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
<i>Ostatní provozní náklady</i>	500	-
<i>Kurzové ztráty</i>	138	-
Celkem	638	-

Ostatní provozní náklady ve výši 500 tis. Kč jsou tvořeny náklady na založení Podfondu.

Náklady z kurzového přecenění tvoří 138 tis. Kč.

POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2022/2023</i>	-
<i>Náklady na odměny statutárního auditu</i>	387	-
<i>Náklady na obhospodařovatele</i>	220	-
<i>Náklady na administrátora</i>	990	-
<i>Služby depozitáře</i>	563	-
<i>Náklady na služby odborného poradce</i>	1 594	-
<i>Náklady na právní služby</i>	48	-
<i>Náklady na distribuci</i>	236	-
<i>Náklady na znalecké posudky</i>	176	-
<i>Náklady na PR a propagaci (vč. propagačních materiálů)</i>	550	-
<i>Náklady na vstupní poplatky</i>	523	-
<i>Ostatní správní náklady</i>	146	-
Celkem	5 433	-

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. činily celkem 387 tis. Kč.

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 220 tis. Kč.

Odměna za administraci Podfondu společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 990 tis. Kč.

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s., zaplatil Podfond poplatek, který činil 563 tis. Kč.

Za služby odborného poradce vyplatil Podfond v uvedeném účetním období odměnu ve výši 1 594 tis. Kč.

Náklady na právní služby pro Podfond činily 48 tis. Kč.

Náklady na distribuci tvoří pravidelná i jednorázová odměna ve výši 236 tis. Kč vyplácená v souvislosti s distribucí investičních akcií Podfondu.

Náklady na znalecké posudky, související s obchodním podílem činily v předmětném účetním období 176 tis. Kč.

Náklady na propagaci Podfondu (vč. propagačních materiálů) činily v tomto účetním období 550 tis. Kč.

Náklady v podobě vstupních poplatků hrazených v souvislosti s úpisy investičních akcií dosáhly v předmětném účetním období 523 tis. Kč.

Ostatní správní náklady ve výši 146 tis. Kč tvoří především náklady na poštovné a poplatky spojené s úpisy investičních akcií.

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

<i>tis. Kč</i>	30. června 2023	1. června 2022
<i>Hodnoty předané k obhospodařování</i>	194 539	-

Podfond k rozvahovému dni vykazoval aktiva ve výši 194 539 tis. Kč, která byla předaná k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s.

PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Podfond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

10.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

<i>K 30.06.2023 v tis. Kč</i>	<i>Určené ve FVTPL</i>	<i>Povinně ve FVTPL</i>	<i>Celkem</i>
<i>3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami</i>		96 493	96 493
<i>8. Účasti s rozhodujícím vlivem</i>		98 046	98 046
<i>Finanční aktiva celkem</i>		194 539	194 539

<i>K 30.06.2023 v tis. Kč</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Určené ve FVTPL</i>	<i>Povinně ve FVTPL</i>	<i>Celkem</i>
<i>Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím</i>	174 508			174 508
<i>4. Ostatní pasiva</i>			1 086	1 086
<i>16. Ostatní závazky z úpisu investičních akcií</i>		18 945		18 945
<i>Finanční závazky celkem</i>	174 508	18 948	-	194 539

Hodnota čistých aktiv přiřaditelných investičním akciím je uváděna v naběhlé hodnotě, která odpovídá reálné hodnotě.

10.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu.

Průměrná cena zemědělské půdy nepřetržitě roste i přes cenové výkyvy na realitním trhu. A tak tomu bylo i ve sledovaném období. Podfond tak disponuje druhy aktiv s omezenou nabídkou na trhu a stabilně rostoucí nominální hodnotou.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá v riziku ztráty související se změnami v úrovni a volatilitě úrokových výnosů. Úrokové riziko je spojeno především s investicemi do dluhopisů a jiných typů investičních cenných papírů spojených s pevným výnosem. Na straně pasiv je úrokové riziko spojeno s náklady na financování s plovoucím úrokem. Podfond nevlastní typ aktiv podléhající úrokovému riziku v uvedeném smyslu a ani nepodléhá přímému riziku zvýšení nákladů na financování.

S ohledem na výše uvedené bylo ve sledovaném období úrokové riziko vyhodnoceno jako nízké.

Koncentrační riziko

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu na oblast zemědělské půdy a farem, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit vývoj hodnoty majetku Podfondu v případě negativního ekonomického vývoje v oblasti těchto aktiv.

Vzhledem k tomu, že přibližně polovinu aktiv Podfondu tvoří zemědělské půdy, resp. investice do farem, bylo koncentrační riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v riziku ovlivnění hodnoty investice vlivem změny devizového kurzu. Podfond vykazuje svá aktiva a závazky v české koruně, nicméně část majetku i závazků je držena v měně Eur. Podfond je při změně měnového kurzu vystaven měnovému riziku.

Měnové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké i s ohledem na to, že objem aktiv i pasiv v cizí měně je nevýznamný z hlediska celkového majetku Podfondu. Aktiva v cizí měně tvoří méně 1 % celkových aktiv Podfondu. Pasiva v cizí měně tvoří méně než 10 % celkových pasiv.

K 30.06.2023 v tis. Kč	Eur	Kč	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 481	95 012	96 493
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	-	98 046	98 046
Finanční aktiva celkem	1 481	193 058	194 539

K 30.06.2023 v tis. Kč	Eur	Kč	Celkem
Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím	10 246	164 262	174 508
4. Ostatní pasiva	0	1 086	1 086
16. Ostatní závazky z úpisu investičních akcií	1 471	17 474	18 945
Finanční závazky celkem	11 717	182 822	194 539

Čistá devizová pozice	-10 236	10 236	0
------------------------------	----------------	---------------	----------

Analýza citlivosti měnového rizika

Při čisté devizové pozici dosahující hodnoty -10 236 tis. Kč k 30.06.2023, je dopad při změně měnového kurzu, kdy dojde k posílení nebo oslabení měny CZK vůči EUR o 5 %, na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA nevýznamný.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Podfond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Ve sledovaném období nebyl Podfond plně zainvestován a téměř polovina aktiv byla v závěru sledovaného období ve formě vkladů na účtech bank.

Podfond také prošel bez výhrad zátěžovými testy likvidity ve sledovaném období. Riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

2022/2023 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	96 493	0	0	0	0	96 493
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	98 046	98 046
Celkem aktiva	96 493	0	0	0	98 046	194 539
<i>Závazky z upsaných IA</i>	0	18 945	0	0	0	18 945
<i>Ostatní závazky</i>	1 086	0	0	0	0	1 086
<i>Čistá aktiva přiřaditelná IA</i>	0	0	0	0	174 508	174 508
Celkem pasiva	1 086	18 945	0	0	174 508	194 539
Gap	95 407	-18 945	0	0	-76 462	0
Kumulativní gap	95 407	76 462	76 462	76 462	0	0
Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech – v tis. Kč						
	<i>30.06.2023</i>					-
<i>Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty</i>	49,60 %					-
Podíl na aktivech celkem	49,60 %					-

Velmi likvidní aktiva činí 49,60 % všech aktiv.

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

Následující tabulka ukazuje zbytkovou smluvní splatnost finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby:

<i>k 30.06.2023 v tis. Kč</i>	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
Nederivátové závazky							
<i>Ostatní závazky</i>	20 031	0	0	1 086	18 945	0	0
Finanční závazky celkem	20 031	0	0	1 086	18 945	0	0

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
Nederivátové finanční nástroje	Nediskontované peněžní toky , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	Smluvní nediskontované peněžní toky . Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	Reálná hodnota k rozvahovému dni . Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozic, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	Smluvní nediskontované peněžní toky . Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívější okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívějšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

Riziko právních vad

Hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad u aktiv nabytých do majetku Podfondu, tedy např. v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, předkupního práva, či jiné vady, která může snížit hodnotu aktiva.

Toto riziko je vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Podfondu

Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu:

- i. rozhodnutí o přeměně Podfondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Podfondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Podfondu vlastní kapitál Podfondu nedosáhl výše 1 250 000 Eur; resp. v případě, že Podfond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

ČNB odejme povolení k činnosti Podfondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Podfondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Podfond nemá déle než tři měsíce deponitáře.

Riziko zrušení Podfondu bylo vyhodnoceno jako nízké.

10.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

Finanční aktiva - k 30.06.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	96 493	-
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	-	-	98 046
Finanční závazky - k 30.06.2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<i>Dohadné účty pasivní</i>	-	423	-
<i>Ostatní závazky</i>	-	-	19 608

Údaje za předchozí srovnávací období nejsou uváděny, jelikož se jedná o úvodní vykazovací období Podfondu od jeho založení.

Ostatními závazky se rozumí závazky z obchodních vztahů a závazky z nevypořádaných úpisů investičních akcií.

a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu běžného účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

b) 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

Kupní cena podílu byla sjednána na tržní bázi dohodou pod úrovní limitu určeného na základě znaleckého posudku reálné tržní ceny podílu Ing. Lenky Tůmové, znalkyně ze seznamu Ministerstva spravedlnosti. K datu 30.11.2022 a dále k datu 30.6.2023 byly sestaveny aktualizované znalecké posudky reálné tržní ceny podílu, na jejichž základě fond účtoval o oceňovacím rozdílu hodnoty daného majetku.

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.

Dohadné položky pasivní

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

Ostatní závazky

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 3.

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

Čistá aktiva připadající na držitele IA

Hodnota čistých aktiv přiřaditelných investičním akciím je uváděna v naběhlé hodnotě, která odpovídá reálné hodnotě.

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

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

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

<i>Investice úroveň 3</i>	<i>Reálná hodnota k 30.06.2023</i>	<i>Oceňovací metoda</i>	<i>Klíčový nepozorovatelný vstup</i>	<i>Rozsah nepozorovatelných vstupů</i>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	98 046	kombinace metody výnosové a majetkové	tržní hodnota nemovitostí WACC	58 974 tis. Kč 9 % - 12 %

Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní období, nejsou kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3 za srovnávací období k dispozici.

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Podfond 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 výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležitých držitelům investičních akcií:

a. Účasti s rozhodujícím vlivem

Tabulka níže zachycuje dopad tržního rizika na jednotlivé účasti v majetku Podfondu s rozhodujícím vlivem. Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu. Podfond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti			
tis. Kč	Parametr rizika	Zisk	Ztráta
Riziko změny WACC	+/- 1%	7 336	5 598
Riziko ceny nemovitostí	+/- 5%	2 950	2 950

U výpočtu Rizika změny ceny nemovitostí je zobrazena skutečnost, kdy v případě zvýšení hodnoty nemovitosti o uvedený parametr dojde k nárůstu hodnoty účasti a naopak.

U výpočtu Rizika změny WACC je zobrazena skutečnost, kdy v případě zvýšení WACC o uvedený parametr dojde k poklesu hodnoty účasti, a naopak při snížení WACC dojde k růstu hodnoty účasti. Rozdílný odstup od střední hodnoty při kladné, resp. záporné aplikaci parametru způsobuje vliv tempa růstu, který se od WACC při výpočtu druhé fáze odečítá.

Mezi nepozorovatelnými vstupy použitými pro ocenění investic úrovně 3 nebyl identifikován žádný další vzájemný vztah mimo výše uvedeného.

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	Účasti s rozhodujícím vlivem
Zůstatek k 01.06.2022	0
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	18 933
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-
Pořízení	79 113
Prodej	-
Emise	-
Převod do úrovně 3	-
Převod z úrovně 3	-
Zůstatek k 30.06.2023	98 046

2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií představují finanční závazek, který není oceňován reálnou hodnotou, nýbrž hodnotou odkupní, která představuje naběhlou hodnotu. Tato hodnota je zároveň nejlepší aproximací reálné hodnoty a je klasifikována v úrovni 2.

K 30.06.2023 není žádný jiný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

10.7 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI DLE § 54 ODS. 3 PÍSM. B) VYHLÁŠKY

Podfond v účetním období uzavřel transakci se zakladatelkou Fondu, paní Kateřinou Zychovou. Transakce v objemu necelých 50 mil. Kč spočívala ve vložení podílu na FB do majetku Podfondu a zaplacení části kupní ceny investičními akciemi Podfondu. Žádné jiné významné transakce se spřízněnou stranou nebyly uzavřeny.

10.8 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Podfond od 23. října 2023 sídlí na adrese Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1. Po datu sestavení účetní závěrky nenastaly žádné jiné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 31. října 2023



David Petrů

Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

Verdi Capital

Verdi SICAV a.s.

Verdi podfond farem

Zpráva o vztazích

Za účetní období
od 16. 05. 2022 do 30. 06. 2023

11.1 VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 Písm. A) AŽ C) ZOK)

Osoba ovládaná

Název fondu: Verdi SICAV a.s.
IČO: 171 40 200
Sídlo: Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
(dále jen jako „Ovládaná osoba“ nebo „Fond“)

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování strategie určené ve statutu Fondu. Ovládanou osobou zřízený podfond je Verdi podfond farem (dále jen jako „**Verdi podfond farem**“). Společnost je obhospodařovaná společností Winstor investiční společnost a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoba ovládající

Osoba ovládající: Verdi Capital s.r.o.
Sídlo: Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO: 248 14 326
Způsob ovládní: přímo – podíl 100 %

Osoba ovládající ovládající osobu

Osoba ovládající: Ing. Kateřina Zychová
Datum narození: 21. listopadu 1970
Bytem: Jáchymova 27/4, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládní: přímo – podíl 100 %

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná: Farma Berounka s.r.o.
Sídlo: Na Roudné 383/34, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO: 050 81 718
Způsob ovládní: Verdi podfond farem – přímo – podíl 100 %
Období: od 10. srpna 2022 – doposud

Osoba ovládaná: AGROSPOL STARÝ PELHŘIMOV spol. s r.o.
Sídlo: Starý Pelhřimov 65, 393 01 Pelhřimov
IČO: 423 71 937
Způsob ovládní: Verdi podfond farem – nepřímý – podíl 50 %
Období: od 10. srpna 2022 – doposud

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- **Osoba ovládající:** **Ing. Kateřina Zychová**

Osoba ovládaná: Midori Investment a.s.
Sídlo: Na Roudné 383/34, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO: 062 09 475
Způsob ovládnání: přímo – majoritní podíl
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Verdi Management Services s.r.o.
Sídlo: Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO: 241 62 175
Způsob ovládnání: přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Verdi Advisory s.r.o.
Sídlo: Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO: 171 60 677
Způsob ovládnání: přímo – podíl 100 %
Období: od 19. května 2022 - doposud

Osoba ovládaná: Abacus Residential Limited
Sídlo: 7 St John's Road, Harrow, Middlesex, HA1 2EY
Registrační číslo: 508 32 88
Země: Spojené království Velké Británie a Severního Irska
Způsob ovládnání: přímo – podíl 50 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: V.E.I. VERDI ENERGY AND INFRASTRUCTURE LTD
Sídlo: Θεμιστοκλή Δέρβη, 3, JULIA HOUSE, 1066, Λευκωσία, Κύπρος
Registrační číslo: HE355153
Země: Kyperská republika
Způsob ovládnání: přímo – majoritní podíl
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Farma Berounka s.r.o.
Sídlo: Na Roudné 383/34, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO: 050 81 718
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 100 %
Období: od 10. srpna 2022 – doposud

Osoba ovládaná: AGROSPOL STARÝ PELHŘIMOV spol. s r.o.
Sídlo: Starý Pelhřimov 65, 393 01 Pelhřimov
IČO: 423 71 937
Způsob ovládnání: nepřímo – podíl 50 %
Období: od 10. srpna 2022 – doposud

• **Osoba ovládající:**

Verdi Capital s.r.o.

Osoba ovládaná: Farma Berounka s.r.o.
Sídlo: Na Roudné 383/34, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO: 050 81 718
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 100 %
Období: od 10. srpna 2022 – doposud

Osoba ovládaná: AGROSPOL STARÝ PELHŘIMOV spol. s r.o.
Sídlo: Starý Pelhřimov 65, 393 01 Pelhřimov
IČO: 423 71 937
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 50 %
Období: od 10. srpna 2022 – doposud

Způsob a prostředky ovládaní

Ovládaní Fondu (zpracovatele zprávy) je vykonáváno prostřednictvím valné hromady, přičemž výše uvedená ovládající osoba vlastní zakladatelské akcie představující 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu.

11.2 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Ovládaná osoba (**Verdi podfond farem**) na základě smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál poskytla společnosti Farma Berounka s.r.o. příspěvek ve výši 6 400 000 Kč.

11.3 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. E) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Fond
Farma Berounka s.r.o.	Poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	14. 11. 2022	Verdi podfond farem
Kateřina Zychová, Anita Khosla	Smlouva o Převodu podílu – Farma Berounka	10. 08. 2022	Verdi podfond farem
Kateřina Zychová	Smlouva o vydání a odkupování IA	10. 08. 2022	Verdi podfond farem

11.4 POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. F) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK, žádná újma.

11.5 HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy Winstor investiční společnost a.s. 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 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.

11.6 PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Statutární orgán Společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pochází 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.

V Praze, dne 24. srpna 2023



David Petrů
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

12 PŘÍLOHA Č. 6 – IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU A PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU A PODFONDŮ

Identifikace majetku Fondu	Pořizovací hodnota (tis. Kč)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)
Peněžní prostředky	92	92

Peněžní prostředky představují volné likvidní prostředky uložené na běžném účtu u Československé obchodní banky, a.s.

Identifikace majetku Podfondu	Pořizovací hodnota (tis. Kč)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)
Peněžní prostředky	96 493	96 493
Účasti s rozhodujícím vlivem	79 113	98 046

Peněžní prostředky představují volné likvidní prostředky uložené na běžném účtu vedeném u Československé obchodní banky, a.s.