

Výroční zpráva

2023

IC IF – Asset Management subfund



Obsah

Obsah	2
Čestné prohlášení	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí	5
Profil Podfondu a skupiny	7
Zpráva o vztazích	13
Účetní závěrka k 31. 12. 2023	15
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023	17
Zpráva auditora	40

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
CARDUUS IS	CARDUUS Asset Management, investiční společnost, a.s., IČO: 041 13 721, se sídlem náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s., IČO: 071 52 906, se sídlem náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze. pod sp. zn. B 23476
Podfond	IC IF – Asset Management subfund, NID: 75160871
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Neinvestiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.

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

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

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Podfondu.

V Praze dne 15. 1. 2025



IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s. zastoupený
CARDUUS Asset Management,
investiční společnost, a.s., zastupuje
Mgr. Pavel Bodlák, pověřený zmocněnec

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s., IČO: 071 52 906, se sídlem náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze. pod sp. zn. B 23476
Podfond	IC IF – Asset Management subfund, NID: 75160871
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

1. Činnost Podfondu a skupiny v účetním období

V minulém období Podfond realizoval svou investiční strategii vymezenou statutem Fondu formou řízení portfolia Podfondu zejména správou majetkových účastí ve společnostech, které vlastní podíly v potenciálně zajímavých nemovitostních projektech.

1.1 Hospodaření Podfondu a skupiny

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

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva. Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy ve výroční zprávě Fondu.

Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným záporným výsledkem hospodaření ve výši -28 817 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena zejména ztrátou z finančních operací ve výši -25 591 tis. Kč a správními náklady ve výši -3 207 tis. Kč.

Hospodaření společností, v nichž má Podfond majetkové účasti, tj. ICIF – Asset Mariánské Lázně s.r.o., ICIF – Asset Nučice s.r.o. a ICIF – Asset Cheb s.r.o. skončilo v Účetním období výsledky hospodaření v předběžné souhrnné části -3 756 tis. Kč před zdaněním.

1.2 Stav majetku Podfondu a skupiny Fondu

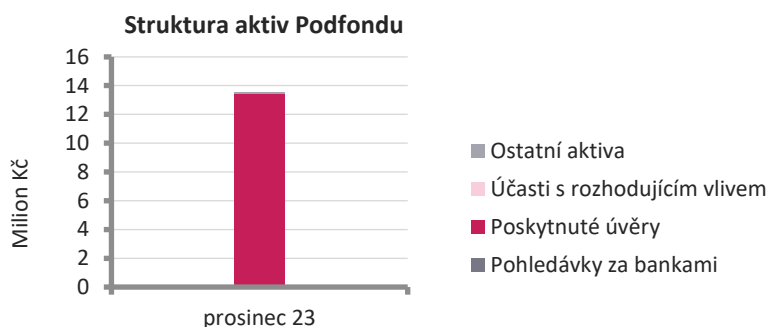
Hodnota portfolia Podfondu meziročně klesla o 415,81 % (tj. o 56 334 tis. Kč). Pokles aktiv byl zejména v majetkových účastech v obchodních společnostech, které se snížily vlivem přecenění o 29 782 tis. Kč a v pohledávkách za nebankovními subjekty v hodnotě o 26 291 tis. Kč.

Portfolio Podfondu je financováno z 78,63 % vlastními zdroji, a to zejména fondovým kapitálem. Z 21,37 % je majetek Podfondu kryt cizími zdroji krátkodobými (zejména ostatními pasivy).

AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 13 548 tis. Kč. Ta jsou z 98,03 % tvořena pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 13 281 tis. Kč, z 1,03 % ostatními aktivy ve výši 139 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 128 tis. Kč (0,94 %).

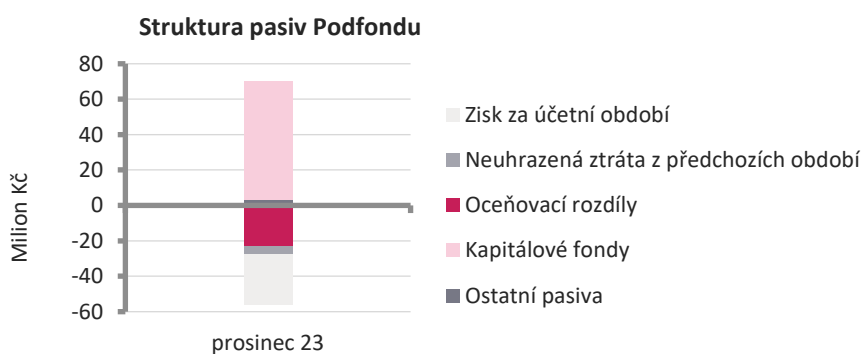
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 13 548 tis. Kč jsou tvořena fondovým kapitálem ve výši 10 653 tis. Kč (78,63 %) a ostatními pasivy ve výši 2 895 tis. Kč (21,37 %). Fondový kapitál je tvořen kapitálovými fondy ve výši 67 125 tis. Kč, ztrátou za dané účetní období ve výši -28 817 tis. Kč, oceňovacími rozdíly ve výši -22 750 tis. Kč, a neuhrazenou ztrátou z předchozích období ve výši -4 905 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



2. Výhled na následující období

V budoucím období Podfond plánuje vypořádat žádosti o odkup investičních akcií, k čemuž bude nezbytné zlikvidovat nemovitostní aktiva vlastněná obchodní společností, jejímž jediným společníkem je Podfond. S ohledem na rozsah těchto odkupů bude následně nezbytné získat peněžní prostředky pro další investiční činnost Podfondu od nových investorů, případně ukončit činnost Podfondu.

Profil Podfondu a skupiny

1. Základní údaje o Podfondu

Název:
Obchodní firma: **IC IF – Asset Management subfund**
Identifikační údaje:
NID: 751 60 871
DIČ: CZ684547751
LEI: 315700ZT3BKRZ6SDLJ55

Sídlo:
Ulice: náměstí 14. října 642/17
Obec: Smíchov, Praha 5
PSČ: 150 00

Vznik:

Podfond je v souladu s ustanovením dle § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. Fond byl založen v souladu se ZOK a ZJSJF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 17. 4. 2018 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23476 dne 28. 5. 2018. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 2. 5. 2018.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem.

Fond, resp. Podfond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: CARDUUS IS, náměstí 14. října 642/17, Praha 5, PSČ 150 00, tel: +420 222 745 745. Webové stránky Fondu jsou <https://carduus.cz/fondy/ic-invest-fund-sicav>

Podfond byl vytvořen dne 30. 5. 2018 rozhodnutím statutárního ředitele Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen správní radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 30. 5. 2018.

Akcie

Akcie: 10 744 426 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (třída PIA CZK)
106 581 528 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (třída VIA CZK)

Fondový kapitál: 10 653 tis. Kč

Orgány Podfondu

Představenstvo: **CARDUUS Asset Management**
investiční společnost, a.s. (od 1. 11. 2021)
IČO 041 13 721
Sídlo: náměstí 14. října 642/17, Praha 5, PSČ 150 00

Při výkonu funkce zastupuje:

Mgr. Pavel Bodlák (od 1. 11. 2021)
narozen 15. 9. 1967
bytem: Peroutkova 1762/23, Smíchov, 150 00 Praha 5

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu, resp. Podfondu a dohlíží na jeho řádný výkon, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti představenstva náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

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

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Podfond

V Účetním období obhospodařovala Podfond CARDUUS IS. CARDUUS IS vykonává svou činnost na základě rozhodnutí ČNB sp. zn. S-Sp-2014/00295/CNB/571 ze dne 15. 5. 2015, jež nabylo právní moci dne 16. 5. 2015, na jehož základě byla CARDUUS IS zapsána do seznamu vedeného ČNB podle § 596 písm. a) ZISIF.

CARDUUS IS je oprávněna:

- a) přesáhnout rozhodný limit;
- b) obhospodařovat

fondy kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání,

zahraniční investiční fondy srovnatelné s fondem kvalifikovaných investorů, s výjimkou zahraničních kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání,

c) vykonávat činnosti uvedené v § 11 odst. 1 písm. c) a f) ZISIF, tj.:

- obhospodařovat majetek zákazníka, jehož součástí je investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management),
- poskytovat investiční poradenství týkající se investičních nástrojů.

CARDUUS IS vykonávala pro Podfond činnosti dle statutu Fondu, resp. Podfondu. Jednalo se např. o výkon činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Podfondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

V Účetním období administrovala Podfond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006. Rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

- AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38

odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

- AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti administrace dle statutu Fondu, resp. Podfondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností.

Portfolio manažer

Portfolio manažer **Ing. Emil Štáva** (od 1. 10. 2021 do 2. 6. 2023)
narozen: 1966
vzdělání: Vysoké učení technické v Brně

Ing. Emil Štáva začal pracovat v CARDUUS IS při jejím založení. Od roku 2011 pracoval ve společnosti CARDUUS Wealth Advisors, AG jako partner. V období před rokem 2011 pracoval ve společnosti Freelance, Credit Suisse, London, Česká spořitelna, a.s., Merrill Lynch International, London, Citibank a.s. na řídicích pozicích v oblasti kapitálových trhů.

Portfolio manažer **Mgr. Pavel Bodlák** (od 2. 6. 2023)
narozen: 1967
vzdělání: Univerzita Karlova v Praze

Mgr. Pavel Bodlák založil CARDUUS IS v roce 2015 a od této doby ve společnosti působí na pozici předsedy představenstva. Od roku 2011 zároveň působí ve společnosti CARDUUS Wealth Advisors, AG jako akcionář a partner. V období před rokem 2011 pracoval ve společnostech PPF Asset Management, AMCICO AIG Life, Komerční banka a.s., Credit Lyonnais Bank Praha a.s. a SPG Group v řídicích pozicích v oblasti kapitálových trhů.

4. Údaje o depozitáři Podfondu

Obchodní firma: **CYRRUS, a.s.** (od 1. 10. 2021)
Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00
IČO: 639 07 020

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

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

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

7. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

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

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

8. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Podfondu

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

9. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen z 98,03 % pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 13 281 tis. Kč:

Společnost	IČO	Splatnost	Hodnota k 31. 12. 2023 v tis. Kč
ICIF – Asset Mariánské Lázně s.r.o..	072 16 131	30.11.2027	13 281
ICIF – Asset Cheb s.r.o.	083 62 564	31.7.2039	0

Další položku aktiv podfondu tvoří z 1,03 % ostatní aktiva ve výši 139 tis. Kč.

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

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

11. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

12. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

V Účetním období nebyl v Podfondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

13. Prohlášení o udržitelnosti dle nařízení EU 2019/2088 (SFDR)

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 a 8 nařízení EU 2020/852 (SFDR):

Fond v rámci své investiční strategie nezohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti z důvodů vysoké finanční a personální zátěže spojené se zohledňováním nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí dle SFDR. Více informací lze najít na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní investice

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

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR:

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 30, 40 a 57 Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. 12. 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „AIFMR“).

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významnému snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikovala oblast rizik spojených se zelenou transformací a rizika související s klimatickou změnou jako oblasti spojené s vysokým potenciálem pro vznik nových ESG rizik, která zatím nelze dostatečně konkrétně identifikovat.

V rámci řízení těchto potenciálních rizik Společnost nastavila interní procesy pro jejich sledování a průběžnou identifikaci nových rizik v daných oblastech. V rámci investičního procesu Fond ESG rizika zohledňuje v jednotlivých oblastech následujícím způsobem:

- ESG rizika jsou zohledňována v rámci nastavení investičního procesu a procesů identifikace relevantních rizik. Při nastavování investičního procesu Společnost zohledňuje především procesní ESG rizika v oblasti řízení a správy (riziko nedostatečného due diligence, nedostatečného systému řízení rizik, nedostatečného dohledu a nevhodně nastaveného odměňování pracovníků).
- Ve vztahu ke konkrétním investicím jsou vyhodnocovány konkrétní rizika udržitelnosti identifikovaná ve vztahu k dané transakci. Jako samostatné ESG riziko Fond zpravidla vyhodnocuje reputační a compliance riziko spojené s danou transakcí. Fond nepředpokládá, že by ESG rizika měly závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.
- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.
- V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

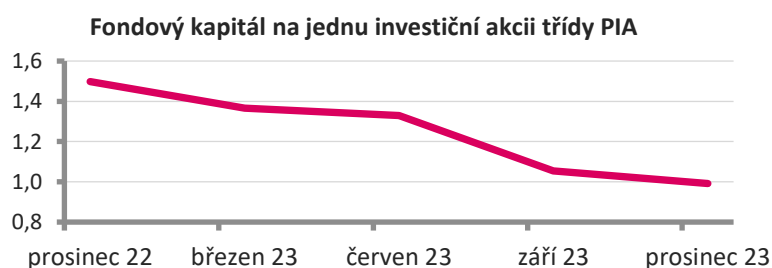
14. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

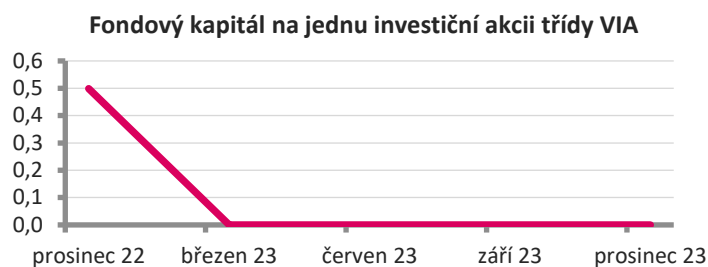
Podfond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

15. Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie

Třída PIA	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fondový kapitál třídy PIA(Kč)	10 653 476	16 095 188	17 529 606
Počet emitovaných investičních akcií třídy PIA v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií třídy PIA v Účetním období (ks)	0	1 941 648	5 851 333
Počet vydaných investičních akcií třídy PIA ke konci Účetního období (ks)	10 744 426	10 744 426	12 686 074
Fondový kapitál na 1 investiční akcii třídy PIA (Kč)	0,9915	1,4980	1,3817

Třída VIA	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fondový kapitál třídy VIA(Kč)	0	53 157 547	65 343 431
Počet emitovaných investičních akcií třídy VIA v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií třídy VIA v Účetním období (ks)	0	0	40 609 138
Počet vydaných investičních akcií třídy VIA ke konci Účetního období (ks)	106 581 528	106 581 528	106 581 528
Fondový kapitál na 1 investiční akcii třídy VIA (Kč)	0,0000	0,4987	0,6130





Fondový kapitál na 1 investiční akcii třídy VIA je nulový z důvodu, že tato třída v souladu s distribučními pravidly rozdělení fondového kapitálu Podfondu dle statutu přednostně nesla zápornou změnu hodnoty portfolia Podfondu.

16. Informace o podstatných změnách statutu Podfondu

Ve statutu Podfondu došlo k datu 24. 11. 2023 k doplnění informací o udržitelnosti.

17. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

18. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

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

S účinností k 11. 4. 2024 byla rozšířena licence AMISTA IS ze dne 6. 4. 2006 ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB Č.j.: 2024/040215/CNB/65.

19. Komentář k přílohám

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Podfond nevede soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem kolektivního investování, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období.

V účetním období podfond nevyplatil žádné podíly ze zisku.

Zpráva o vztazích

Fond	IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s., IČO: 071 52 906, se sídlem náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze. pod sp. zn. B 23476
Podfond	IC IF – Asset Management subfund, NID: 75160871
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

1. Úvod

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba

Název:
Obchodní firma: **IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s.**
Sídlo:
Ulice: náměstí 14. října 642/17
Obec: Smíchov, Praha 5
PSČ: 150 00
IČO: 071 52 906

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23476

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

Ovládající osoby

Název: **IC INVEST HOLDING, a.s.**
IČO: 061 03 138
Sídlo:
Ulice: Václavské náměstí 832/19
Obec: Praha 1
PSČ: 110 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22504

(společně dále jen „Ovládající osoba“)

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení Ovládané osoby, jakožto její akcionář, když počet 100 000 ks kusových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1,- Kč činil 100 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Ovládaná osoba je obchodní společností, kterou Ovládající osoba založila a která svou činnost provádí v souladu a rozsahu se schváleným Statutem a v souladu s předmětem podnikání vymezeným ve Stanovách společnosti.

3. Způsob a prostředky ovládní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládní, tj. ovládní skrze majetkový podíl na Ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na Ovládanou osobu.

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

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

5. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

V Účetním období nebyly mezi Ovládající osobou a Ovládanou osobou uzavřeny žádné smlouvy.

6. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

S ohledem na právní vztahy mezi Ovládanou a Ovládající osobou a je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud Ovládající osoby nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

7. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Ovládanou a Ovládající osobou. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro Ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

8. Prohlášení

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

V Praze dne 31. 3. 2024



IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s. zastoupený
CARDUUS Asset Management,
investiční společnost, a.s., zastupuje
Mgr. Pavel Bodlák, pověřený zmocněnec

Účetní závěrka k 31. 12. 2023

Účetní jednotka:

IC IF – Asset Management
subfund

Sídlo: náměstí 14. října 642/17,
Smíchov, 150 00 Praha 5

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 15. 1. 2025

Rozvaha k 31. 12. 2023

Tis. Kč		Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	128	412
	v tom:	a) splatné na požádání	128	412
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	13 281	39 572
	v tom:	b) ostatní pohledávky	13 281	39 572
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	0	29 782
11	Ostatní aktiva	7	139	116
	Aktiva celkem		13 548	69 882

Tis. Kč		Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
PASIVA				
4	Ostatní pasiva	8	2 895	630
6	Rezervy	9	0	0
	v tomb) na daně		0	0
	Cizí zdroje celkem		2 895	630
12	Kapitálové fondy	10	67 125	67 125
13	Oceňovací rozdíly	11	-22 750	7 032
	z toho: a) z majetku a závazků		-22 750	7 032
14	Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z minulého období	12	-4 905	-3 293
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	13	-28 817	-1 612
	Čistá hodnota aktiv připadající akcionářům		10 653	69 252
	Pasiva celkem		13 548	69 882

Podrozvahové položky k 31. 12. 2023

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Podrozvahová aktiva			
8	Hodnoty předané k obhospodařování	14	13 548
Podrozvahová pasiva			

Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	2 554
5	Náklady na poplatky a provize	16	-19
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	17	-28 145
9	Správní náklady	18	-3 207
	b) ostatní správní náklady		-3 207
1 9	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-1 612
2 3	Daň z příjmů	19	0
2 4	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-28 817

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1. 2022	69 664	-4 373	16 502	1 080	82 873
Převod VH min. účetních období	0	1 080	0	-1 080	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-1 612	-1 612
Odkup IA	-2 539	0	0	0	-2 539
Ostatní změny	0	0	-9 470	0	-9 470
Zůstatek k 31. 12. 2022	67 125	-3 293	7 032	-1 612	69 252
Zůstatek k 1.1. 2023	67 125	-3 293	7 032	-1 612	69 252
Převod VH min. účetních období	0	-1 612	0	1 612	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-28 817	-28 817
Odkup IA	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	-29 782	0	-29 782
Zůstatek k 31. 12. 2022	67 125	-4 905	-22 750	-28 817	10 653

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
CARDUUS IS	CARDUUS Asset Management, investiční společnost, a.s., IČO: 041 13 721, se sídlem náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s., IČO: 071 52 906, se sídlem náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze. pod sp. zn. B 23476
Podfond	IC IF – Asset Management subfund, NID: 75160871
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Neinvestiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

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

1. Výhodiska pro přípravu účetní závěrky

Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

IC IF – Asset Management subfund (dále jen „Podfond“) je účetně a majetkově oddělená část jmění fondu IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s., IČO: 07152906, (dále jen „Fond“), který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutech jednotlivých podfondů.

Údaje o vzniku

IC IF – Asset Management subfund (dříve Forte Realitní podfond) byl vytvořen na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2018/068383/570. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou dle ust. § 597 Zákona dne 30. 5. 2018 a byl založen na dobu neurčitou.

Informace o obhospodařovateli

Podfond je obhospodařován CARDUUS IS, která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“) zodpovědná za obhospodařování majetku v Podfondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Podfondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

Administrátorem Podfondu je AMISTA IS.

Informace o depozitáři

Depozitářem Podfondu je společnost CYRRUS, a. s., IČO: 639 07 020 se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, PSČ 616 00. Depozitářem Podfondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Podfondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Podfondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Podfondu.

Statut Podfondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

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

Úplata za obhospodařování majetku Podfondu je hrazena CARDUUS IS z majetku Podfondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod.

Veškeré další náklady související s obhospodařováním Podfondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Podfondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování

Údaje o cenných papírech Podfondu

Akcie	10 744 426 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie třídy PIA)
	106 581 528 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie třídy VIA)

Předmět podnikání Podfondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů podle Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 30. 5. 2018.

Sídlo Podfondu

náměstí 14. října 642/17
Smíchov, Praha 5
PSČ 150 00
Česká republika

Identifikační údaje:

NID: 751 60 871
DIČ: CZ684 547 751

Statutární orgány Podfondu

Člen představenstva: **Carduus Asset Management,
investiční společnost, a. s.** (od 25. 10. 2021)
IČO: 041 13 721
náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5

Při výkonu funkce zastupuje: **Mgr. Pavel Bodlák** (od 25. 10. 2021)
narozen 15. 9. 1967
bytem: Peroutkova 1762/23, Smíchov, 150 00 Praha 5

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Podfondu a dohlíží na jeho řádný výkon, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti představenstva náleží jakákoliv věc týkající se Podfondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Podfondu.

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady: **Eduard Kučera** (od 28. 4. 2022)
Narozen: 5. 10. 1976
Bytem: náměstí 14. října 157/7, Smíchov, 150 00 Praha 5

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena, voleného valnou hromadou.

Změny v obchodním rejstříku

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

Informace k akciím a investičnímu cíli Podfondu

Akcie Podfondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Podfondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic umístěných v Podfondu. Podfond se řídí svým statutem.

Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato

vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. 12. 2023. Běžné účetní období je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023. Minulé účetní období je od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

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

A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. Cenných papírů, den provedení platby, popř. Inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. Úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy, den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Podfondu.

B. Finanční aktiva a finanční závazky

▪ Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. Pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) V okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

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

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

▪ Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna finanční aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv spolu s Podfondem 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). Při uplatnění výjimky je možné kapitálové nástroje klasifikovat v portfolio FVOCI.

Reklasifikace

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

Finanční závazky

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

- Naběhlou hodnotou, nebo
- Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

▪ Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo

Převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

- účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- součtem přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a nakumulovaného zisku nebo ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

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

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

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

Finanční závazky

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

▪ Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

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

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

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

Finanční závazky

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

Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

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

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

▪ Ocenění v reálné hodnotě

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

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

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

▪ Znehodnocení

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

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

Finanční aktiva

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

Finanční závazky

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

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

C. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami a Pohledávky za nebankovními subjekty

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

- Běžné účty u bank nebo družstevních záložek, termínované vklady u bank nebo družstevních záložek;
- Úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

D. Investice do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem

▪ Účasti s rozhodujícím vlivem

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

Dceřiný podnik (účást s rozhodujícím vlivem) je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ovládání jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

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

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

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

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

E. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

F. Výnosové a nákladové úroky

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

G. Přepočet cizí měny

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

Kurzové rozdíly vzniklé přečtením cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílů z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI.

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

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

H. Splatná a odložená daň

▪ Splatná daň

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

▪ Odložená daň

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

I. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivce patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovouto jednotlivce.

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

J. Základní kapitál Fondu

▪ Základní kapitál

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

K. Vydané investiční akcie Podfondu

Investiční akcie jsou klasifikované jako kapitálový nástroj v rámci vlastního kapitálu.

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

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

Vydané investiční akcie byly k rozvahovému datu podrobeny analýze dle IAS 32. Vydané investiční akcie splňují definici finančního závazků dle IAS 32.11, tedy jedná se o finanční nástroj s prodejní opcí, kdy držitel takového nástroje má právo jej vrátit zpět emitentovi. Tyto investiční akcie splňují veškeré podmínky uvedené v IAS 32.16A-16B pro klasifikaci jako kapitálový nástroj, viz statut Podfondu:

- držitelé investičních akcií mají právo na podíl na likvidačním zůstatku při zániku Podfondu (IAS 32.16A, bod a);
- v Podfondu je zatím emitována pouze jedna třída investičních akcií, znamená to tedy, že žádná třída není upřednostněna před jinou třídou investiční akcie a není potřeba tuto třídu převést na jiný nástroj předtím, než je zařazena do třídy nástrojů, která je podřízena všem ostatním třídám nástrojů (IAS 32.16A, body b a c);
- kromě smluvního závazku, podle něž musí emitent zpětně odkoupit či umořit nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum již PL nezahrnují žádný jiný smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum (IAS 31.16A, bod d);
- celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změn v reálné hodnotě vykázaných nebo nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky, viz statut Podfondu (IAS 32.16A bod e);
- s investičními akciemi nejsou spojeny žádné další finanční nástroje nebo smlouvy, které mají celkové peněžní toky založené podstatně na zisku nebo ztrátě, změně zaúčtovaných čistých aktiv nebo změně reálné hodnoty zaúčtovaných a nezaúčtovaných čistých aktiv nebo vliv na podstatné omezení nebo fixaci zbytkového výnosu držitelů nástroje s prodejní opcí (IAS 32.16B).

Investiční akcie jsou vydány bez nominální hodnoty.

Zůstatek položky kapitálové fondy představuje částky, za které byly upsány investiční akcie pro akcionáře.

▪ Kapitálové fondy

Investiční akcie jsou vydány bez nominální hodnoty

Zůstatek položky kapitálové fondy představuje částky, za které byly upsány investiční akcie pro akcionáře snížené o částky představující odkoupené investiční akcie zpět od akcionářů.

L. Výnosy z dividend

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy.

Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

M. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

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

N. Použití odhadů

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

3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

A. Opravy chyb minulých účetních období

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

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

B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané podfondem se v období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 nezměnily.

4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložkami

A. Pohledávky za bankami dle druhu

Tis. Kč	31. 12. 2023	31.12.2022
Běžné účty u bank	128	412
Celkem	128	412

B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	128	412
Čistá účetní hodnota	128	412

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

5. Pohledávky za nebankovními subjekty

A. Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

Tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Pohledávky z úvěrů	13 281	39 572
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	13 281	39 572

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2022 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

Dlužník	IČO	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)	Reálná hodnota k 31. 12. 20237 v tis. Kč
ICIF – Asset Mariánské Lázně s.r.o.	072 16 131	28.11.2018	30.11.2027	31 000	31 000	13 281
ICIF – Asset Cheb s.r.o.	083 62 564	23.8.2019	31.7.2039	8 300	8 300	0

Dlužník	IČO	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)	Reálná hodnota k 31. 12. 2022 v tis. Kč
ICIF – Asset Mariánské Lázně s.r.o.	072 16 131	28.11.2018	30.11.2027	31 000	31 000	31 000
ICIF – Asset Cheb s.r.o.	083 62 564	23.8.2019	31.7.2039	8 300	8 300	8 572

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

Tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1–5 let	Nad 5 let
31.12.2023				
Poskytnuté půjčky	0	0	31 000	8 300
31.12.2022				
Poskytnuté půjčky	272	0	0	39 572

Podfond neneviduje pohledávky splatné na požádání ani pohledávky s výpovědní dobou do jednoho roku.

6. Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem

Obchodní firma	Sídlo	IČO	Předmět podnikání	Datum akvizice
K 31. 12. 2023				
ICIF - Asset Mariánské Lázně s.r.o.	Václavské náměstí 832/1! Nové Město, 110 00 Praha	072 16 13	Pronájem nemovitostí, bytů nebytových prostc	13.3.201
ICIF - Asset Cheb s.r.o.	Václavské náměstí 832/1! Nové Město, 110 00 Praha	083 62 56	Výroba, obchod a služby neuvedené přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	8.10.201
ICIF – Asset Nučice s.r.o	Na Čtyřku 171, 252 16 Nučic	080 40 95	Pronájem nemovitostí, bytů nebytových prosto	9.10.201

Obchodní firma	Základní kapitál	Vlastnický podíl	Příplatek mimo zákl. kapitál	Ostatní složky vlastního kapitálu	Výsledek hospodaření	Změna tržního ocenění podílu	Ocenění k 31.12.2023
----------------	------------------	------------------	------------------------------	-----------------------------------	----------------------	------------------------------	----------------------

K 31. 12. 2023						
ICIF - Asset Mariánské Lázně s.r.o.	100	100	9 50	6 49	-3 75	-16 85
ICIF - Asset Cheb s.r.o.	100	100	2 50	-17		-3 93
ICIF – Asset Nučice s.r.o.	100	100	10 45	-1 01		-8 98

Od roku 2023 nejsou dostupné účetní výkazy u společnosti ICIF – Asset Cheb s.r.o. a ICIF – Asset Nučice s.r.o.

Dle vyjádření Carduus Asset Management, investiční společnost, a.s., je aktuální hodnota podílu IC INVEST FUND SICAV, a.s., IČ: 071 52 906 na analyzované společnosti 0 Kč k 18.11.2024.

Obchodní firma	Sídlo	IČO	Předmět podnikání	Datum akvizice
K 31. 12. 2022				
ICIF - Asset Mariánské Lázně s.r.o.	Václavské náměstí 832/1 Nové Město, 110 00 Praha	072 16 13	Pronájem nemovitostí, bytů nebytových prost	13.3.201
ICIF - Asset Cheb s.r.o.	Václavské náměstí 832/1 Nové Město, 110 00 Praha	083 62 56	Výroba, obchod a služby neuvedené přílohách 1 až 3 živnostenských zákon	8.10.201
ICIF – Asset Nučice s.r.o.	Na Čtyřku 171, 252 16 Nučic	080 40 95	Pronájem nemovitostí, bytů nebytových prost	9.10.201

Obchodní firma	Základní kapitál	Vlastnický podíl	Příplatek mimo zákl. kapitál	Ostatní složky vlastního kapitálu	Výsledek hospodaření	Změna tržního ocenění podílu	Ocenění k 31.12.2022
K 31. 12. 2022							
ICIF - Asset Mariánské Lázně s.r.o.	100	100	9 50	-42	8 96	-5 03	16 85
ICIF - Asset Cheb s.r.o.	100	100	2 50	-17	3 42	-2 69	3 93
ICIF – Asset Nučice s.r.o.	100	100	10 45	-1 01	46	-1 74	8 98

Účasti byly k 31. 12. 2023 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků při použití substanční metody na principu reprodukčních cen. Rozdíl mezi oceněním účastí v portfoliu Fondu pořizovací cenou a cenou stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2023 je vykázan jako oceňovací rozdíl v čisté hodnotě aktiv náležející držitelům investičních akcií.

Za majetkové účasti nebyly vydané žádné záruky, nebyly přijaty žádné záruky.

Majetkové účasti mají sídlo v především České republice a předmětem jejich činnosti je především pronájem vlastních nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

V roce 2023 a 2022 nedošlo k příplatku nad základní kapitál.

7. Ostatní aktiva

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté zálohy	103	80
Ostatní pohledávky	36	36
Celkem	139	116

8. Ostatní pasiva

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky za dodavateli	1 441	223
Dohadné účty pasivní	1 454	407
Celkem	2 895	630

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny zejména dohady za obhospodařování, administraci, audit, znalecký posudek a poplatky odbornému poradci.

9. Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům

Hodnota vykazována v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá celkem za všechny třídy k 31.12.2023 z 10 744 426 ks investičních akcií PIA a 106 581 528 ks investičních akcií VIA (k 31.12.2022 z 10 744 426ks investičních akcií PIA a 106 581 528 ks investičních akcií VIA).

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Podfondu je výše fondového kapitálu Podfondu. Ve fondovém kapitálu Podfondu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena investičních akcií je vypočítána jako podíl výše fondového kapitálu Podfondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě kvartálně stanovené hodnoty investiční akcie.

Přehled o změnách čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií za rok 2023

v tis. Kč	
Zůstatek k 1.1.2023	69 252
Emise investičních akcií	0
Třída VIA	0
Třída PIA	0
Odkup investičních akcií	0
Třída VIA	0
Třída PIA	0
Změna emisního ážia	0
Změna oceňovací rozdíl majetkové účasti	-29 782
Změna zisku/ztráty za aktuální a předchozí období vč. změny OR půjček	-28 817
Zůstatek k 31.12.2023	10 653

Přehled o změnách čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií za rok 2022

v tis. Kč	
Zůstatek k 1.1.2022	82 873
Emise investičních akcií	0
Třída VIA	0
Třída PIA	0
Odkup investičních akcií	-2 539
Třída VIA	0
Třída PIA	-2 539
Změna emisního ážia	0
Změna oceňovací rozdíl majetkové účasti	-9 470
Změna zisku/ztráty za aktuální a předchozí období vč. změny OR půjček	-1 612
Zůstatek k 31.12.2022	69 252

10. Hodnoty předané k obhospodařování

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Hodnoty předané k obhospodařování	13 548	69 882
Celkem	13 548	69 882

Podfond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti CARDUUS IS. Oproti předchozímu období se hodnoty předané k obhospodařování snížily o 56 334 tis. Kč.

11. Výnosy a náklady na poplatky a provize

Poplatky a provize zahrnují:

Tis. Kč	od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Výnosy z poplatků a provizí celkem	0	0
Bankovní poplatky	-19	-21
Náklady na poplatky a provize celkem	-19	-21
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	-19	-21

12. Zisk nebo ztráta z finančních operací

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

Tis. Kč	od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Zisk/ztráta z přecenění poskytnutých půjček	-25 591	1 538
Celkem	-25 591	1 538

Zisk nebo ztráta z finančních operací ze 100 % plyne z ČR.

B. Čistý zisk nebo ztráta z FVTPL nástrojů

tis. Kč	od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Úvěry a půjčky	-25 591	1 538
Celkem	-25 591	1 538

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty. Zisk/ztráta z úvěrů a půjček oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů představuje především zisky a ztráty z přecenění úvěrů a půjček na reálnou hodnotu, které vznikly na základě znaleckého ocenění.

13. Správní náklady

Tis. Kč	od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Náklady na obhospodařování	1 020	1 020
Náklady na administraci	910	916
Náklady na depozitáře	581	580
Náklady na audit	293	120
Účetní a daňové poradenství	304	298
Právní služby	0	99
Náklady na znalecký posudek	91	91
Ostatní správní náklady	8	6
Celkem	-3 207	3 130

Podfond neměl v roce 2023 žádné zaměstnance.

14. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

Tis. Kč	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-28 817	-1 612
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely	0	0
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	-28 817	-1 612
Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP	0	0
Položky zvyšující základ daně podle § 23,25 ZDP	0	0
Snížený základ daně	-28 817	-1 612
Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	0	0
Upravený základ daně po zaokrouhlení	-28 817	-1 612
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0
Upřesnění daně z předchozího období	0	0

Podfond za sledované období vykázal ztrátu. Z tohoto důvodu nevznikla za Účetní období povinnost na splatnou daň z příjmů.

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Podfondu k 31. 12. 2023 nevznikla odložená daňová pohledávka ani závazek.

15. Náklady rozdělené podle geografické oblasti

Tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
	Česká republika	
Náklady na poplatky a provize	-19	-21
Zisk z finančních operací	-25 591	1 538
Správní náklady	-3 207	-3 129

16. Transakce se spřízněnými osobami

Transakce mezi spřízněnými osobami představují poskytnuté úvěry dceřiným společnostem a transakce spojené s příplatky mimo základní kapitál těmto společnostem. Tyto transakce jsou podrobně uvedeny v kapitole 5 přílohy účetní závěrky.

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté úvěry	13 28	39 57
Příplatek mimo ZK	22 45	22 45

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosy z přecenění půjček	2 555	2 554
Náklady z přecenění půjček	28 146	- 1 015

17. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

Tis. Kč	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
K 31. 12. 2023			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	128	0	128
Pohledávky za nebankovními subjekty	13 281	0	13 281
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0
Ostatní aktiva	139	0	139
Finanční aktiva celkem	13 548	0	13 548
K 31. 12. 2022			
Ostatní pasiva	2 895	0	2 895
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům	0	10 653	10 653

investičních akcií			
Finanční závazky celkem	2 895	10 653	13 548

Tis. Kč	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
K 31. 12. 2022			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	412	0	412
Pohledávky za nebankovními subjekty	39 572	0	39 572
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	29 782	29 782
Ostatní aktiva	116	0	116
Finanční aktiva celkem	40 100	29 782	69 882
K 31. 12. 2022			
Ostatní pasiva	630	0	630
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	0	69 252	69 252
Finanční závazky celkem	630	69 252	69 882

18. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržiděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

▪ Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podfond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podfondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Podfondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Podfondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

▪ Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika je Podfond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Podfondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Podfondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Podfondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Podfond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Podfondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu

fungování Podfondu. Současně sleduje Podfond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Podfond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Podfond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Podfondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran. Podfond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, která by mohla negativně působit na schopnost Podfondu dostát svým splatným závazkům.

Zbytková doba splatnosti

k 31. 12. 2023 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	128	0	0	0	0	128
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	13 281	0	13 281
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	139	0	0	0	0	139
Celkem aktiva	267	0	0	13 281	0	13 548
Ostatní pasiva	2 895	0	0	0	0	2 895
Čistá hodnota aktiv připadající akcionářům	0	0	0	0	10 653	10 653
Celkem závazky	2 895	0	0	0	10 653	13 548
Gap	-2 628	0	0	13 281	-10 653	
Kumulativní gap	-2 628	-2 628	-2 628	10 653	0	

▪ Úrokové riziko

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

Při řízení úrokového rizika se snaží Podfond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Podfondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost na změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

V průběhu roku 2022 došlo k vyššímu než očekávanému nárůstu inflace, vyvolanému především růstem cen energií, problémy v rámci dodavatelských řetězců a na trhu práce (tlak na zvyšování mezd). Zvýšená inflace bude mít negativní vliv na reálné výnosy z některých úročených aktiv.

Úroková citlivost majetku a dluhů

k 31. 12. 2023 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	128	0	0	0	0	128

Pohledávky za nebankovními subjekty	13 281	0	0	0	0	13 281
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	139	0	0	0	0	139
Celkem aktiva	13 548	0	0	0	0	13 548
Ostatní pasiva	0	0	0	0	2 895	2 895
Čistá hodnota aktiv připadající akcionářům	0	0	0	0	10 653	10 653
Celkem závazky	0	0	0	0	13 548	13 548
Gap	13 548	0	0	0	-13 548	
Kumulativní gap	13 548	13 548	13 548	13 548	0	

Maximální expozice podle sektorů

k 31. 12. 2023 tis. Kč	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
Aktiva				
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	128	0	0	není
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	13 281	0	není
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	není
Ostatní aktiva	0	139	0	není
Pasiva				
Ostatní pasiva	0	2 895	0	není
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	0	9 697	956	není

▪ Měnové riziko

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

Devizová pozice Podfondu

k 31. 12. 2023	CZK	Celkem
tis. Kč		
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	128	128
Pohledávky za nebankovními subjekty	13 281	13 281
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
Ostatní aktiva	139	139
Celkem aktiva	13 548	13 548
Ostatní pasiva	2 895	2 895
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	10 653	10 653
Celkem závazky	13 548	13 548
Čistá devizová pozice	0	0

▪ Riziko protistrany

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Podfondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Podfond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

▪ Politické riziko

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

▪ Riziko udržitelnosti

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální či sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Přičemž je za environmentální riziko považováno riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku a riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti. V oblasti sociálního rizika se pak jedná o riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv a riziko korupce a úplatkářství. Za rizika řízení a správy jsou považována rizika corporate governance, rizika nedostatečného řízení rizik a rizika nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu. Rizika udržitelnosti jsou řízena s přihlédnutím ke specifickým třídám aktiv v portfoliu Podfondu a zohledňována při nastavování investičních limitů a investiční strategie Podfondu.

19. Reálná hodnota

Oceňovací metody

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

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka používá oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů.

Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

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

Hierarchie reálné hodnoty

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

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

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

Procesy a kontroly

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

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- čtvrtletní kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.
- Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:
- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kótovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

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

Tis. Kč k 31. 12. 2023	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	0	128	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	13 281
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0
Ostatní aktiva	0	139	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní pasiva	0	2 895	0

Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi jednotlivými úrovněmi reálné hodnoty.

Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z analýzy majetku a závazků dlužníka. Pro předlužení dlužníka je hodnotě pohledávky přiřazen přebytek majetku dlužníka oceněný reálnou hodnotou nad jeho ostatními závazky. Významnými nepozorovatelnými vstupními veličinami v takovém případě jsou parametry použité pro ocenění majetku dlužníka – zejména předpokládaná dobytost pohledávek a dosažitelné nájemné a kapitalizační míra pro výnosové ocenění nemovitostí.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota majetkových účastí je určena substanční metodou ocenění. Ta je založena na individuálním přecenění jednotlivých složek majetku a závazků společnosti, přičemž v případě vlastnictví nemovitosti je ta přeceněna výnosovou metodou. Významnými nepozorovatelnými vstupními veličinami při substančním ocenění společnosti jsou parametry použité pro ocenění majetku společnosti – zejména předpokládaná dobytost pohledávek a dosažitelné nájemné a kapitalizační míra pro výnosové ocenění nemovitostí.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Ostatní aktiva/pasiva

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

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

20. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Válečné konflikty

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 nově také ozbrojený konflikt na blízkém východě.

Ostatní

V souvislosti s vyššími úrokovými sazbami stanovenými Českou národní bankou, v roce 2023 docházelo ke snižování inflace způsobené pandemií COVID 19, růstem cen energií a problémů v rámci dodavatelských řetězců v předchozích letech. Úrokové sazby na úrovni 7,00 % však měly negativní vliv na celkový hospodářský vývoj a hrubý domácí produkt České republiky. V důsledku snahy o opětovné nastartování hospodářského růstu došlo v závěru letošního roku k mírnému snížení úrokových sazeb o 25 bazických bodů.

V roce 2023 na akciovém trhu převládala spíše pozitivní nálada, kdy v horizontu jednoho roku např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 25 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 16 %. Přičemž většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy se aktuálně nachází v prostředí pozvolně klesající inflace a vyšších úrokových sazeb.

V roce 2024 je očekáváno pokračování aktuálně nastoleného trendu, tedy postupně se snižující inflace a s tím spojený pokles úrokových sazeb, přičemž v důsledku těchto dvou faktorů je předpokládáno zlepšení hospodářské situace a výkonu ekonomiky. V porovnání s ostatními zeměmi EU bude v české ekonomice docházet spíše k pomalejšímu oživování, kdy hlavními faktory jsou kombinace energetické náročnosti českého průmyslu a přetrvávajících vyšších cen energií, dále přetrvávající propad reálných mezd a s tím související slabší spotřeba domácností. Výzvou pro českou ekonomiku bude snížení byrokracie v oblasti výstavby rezidenčních nemovitostí a obecně celé infrastruktury. V příštích letech bude docházet k velkým změnám na poli energetiky, elektromobility, a rychlost patří mezi důležité proměnné této transformace. Za jedno z přetrvávajících rizik lze i nadále považovat geopolitickou situaci ve východní Evropě a sní spojené výpadky dodávek zemního plynu a ropy z Ruské federace apod.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady na Podfond byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka Podfondu tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

21. Významné události po datu účetní závěrky

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

S účinností k 11. 4. 2024 byla rozšířena licence AMISTA IS ze dne 6. 4. 2006 ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

Žádné další významné události, které by měly vliv na sestavení účetní závěrky, nenastaly.

V Praze dne 15. 1. 2025

IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s. zastoupený
CARDUUS Asset Management,
investiční společnost, a.s., zastupuje
Mgr. Pavel Bodlák, pověřený zmocněnec

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31.12.2023
Podfondu IC IF - Asset Management subfund

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům Podfondu IC IF - Asset Management subfund
se sídlem Na příkopě 988/31, Staré Město, 110 00 Praha, ID 75160871

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Podfondu IC IF - Asset Management subfund (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 01.01.2023 do 31.12.2023, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 01.01.2023 do 31.12.2023 a přílohy, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu IC IF - Asset Management subfund k 31.12.2023, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 01.01.2023 do 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (dále také „ISA“), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Podfondu IC IF - Asset Management subfund, vytvořeného představenstvem společnosti IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s., nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme tímto na informaci uvedenou v bodě 2. Výroční zprávy, kdy Podfond plánuje v budoucím období vypořádat žádosti o odkup investičních akcií, k čemuž bude nezbytné zlikvidovat nemovitostní aktiva, vlastněná obchodní společností, jejímž jediným společníkem je Podfond. S ohledem na rozsah těchto odkupů bude následně nezbytné získat peněžní prostředky pro další investiční činnost Podfondu od nových investorů, případně ukončit činnost Podfondu.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s. Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu IC IF - Asset Management subfund, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti IC INVEST FUND SICAV, 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s. povinno posoudit, zda je Podfondu IC IF - Asset Management subfund schopen nepřetržitě trvat a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetrženého trvání a použití předpokladu nepřetrženého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo společnosti IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s. plánuje zrušení Podfondu IC IF - Asset Management subfund nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

- 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 společnosti IC INVESTMENT FUND CZECHIA SICAV, a.s. a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 15.01.2025

Kreston Audit FIN, s.r.o.

Moravské nám. 1007/14, 602 00 Brno
Ev. č. opr. KA ČR 011
Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar
Ev. č. opr. KA ČR 1277



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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

