



# Pololetní finanční zpráva fondu

Vihorev.Capital SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

## Obsah

Použité zkratky .....	3
1. Základní údaje o Fondu .....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech .....	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával .....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu .....	7
a) Přehled investiční činnosti .....	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu .....	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu .....	7
d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu .....	9
Rezidence Strakonická s.r.o. ....	9
VD Project Zbraslav s.r.o. ....	9
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí .....	10
f) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	10
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu .....	10
h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka .....	10
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou .....	11
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023 .....	14
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	15
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	16

## Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Vihorev.Capital SICAV, a.s., IČO: 076 70 184, se sídlem Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 30.6. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Pololetní finanční zpráva Fondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT.

Pololetní finanční zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2022 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2022.

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

Pololetní finanční zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Vihorev.Capital SICAV, a.s.
Sídlo	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO	076 70 184
LEI	315700U6S6QSA79QQ285
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 23982
Vznik Fondu	26. 11. 2018
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	171.528 tis. Kč (k 30. 6. 2023)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	30 tis. Kč
(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
Z toho Investiční fondový kapitál:	171.498 tis. Kč

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	100 000 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2022	7.199.770 kusů

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 15. 7. 2019 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením VIHOREV.CAP. SICAV
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043569
Počet akcií k 30. 6. 2022	32.604.646 kusů

c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Název	Česká spořitelna, a.s.
IČO	452 44 782
Sídlo	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

## 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

### a) Přehled investiční činnosti

Jměním Fondu se pro účely této výroční zprávy myslí Ostatní jmění. Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním. Hospodářský výsledek Fondu za pololetí končící k 30. 6. 2023 činil zisk ve výši 1 727 tis. Kč (za pololetí končící k 30. 6. 2022 ztráta ve výši 2 269 tis. Kč). Výnos HV je tvořen především úroky z poskytnutých úvěrů a nájmem bytových jednotek.

V průběhu účetního období Fond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytnutí financování do společností zabývajících se developmentem nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především úpisy investičních akcií investory. V rámci své Investiční strategie je Fond také aktivní v investicích do nemovitostí v segmentu nájemního investičního bydlení.

### b) Investiční cíle a strategie Fondu

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu.

Investiční strategie Fondu je zaměřena zejména na investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitých věcí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, majetkových účastí v nemovitostních společnostech a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem.

Investičním cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků na realitním trhu v České republice.

Fond je svou investiční politikou růstovým investičním fondem, což znamená, že zpravidla nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Fondu investorům, ale zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Fondu a projeví se zvýšením hodnoty investičních akcií. Fond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

### c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu nemovitostní a developerské projekty a zejména development rezidenčních výnosových nemovitostí. Některé z projektů jsou přímo v aktivech fondu a fondem jsou přímo realizovány, jiné jsou řešeny prostřednictvím účelových projektových společností (SPV) s majetkovou účastí fondu.

#### Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

#### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytnutí financování do společností zabývajících se developmentem nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především

úpisy investičních akcií investory. Investiční strategií Fondu byly také investice do nemovitostí v segmentu nájemního investičního bydlení.

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

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

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

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

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí.

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitosti trvání účetní jednotky. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.



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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výší kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlil v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech tento trend brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezikvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují tomu, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotečních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 a první polovině roku 2023 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

**d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu****Rezidence Strakonická s.r.o.**

Sídlo společnosti: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 057 01 694

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 286823

Předmět podnikání: pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

Obchodní podíl: 100 %

**VD Project Zbraslav s.r.o.**

Sídlo společnosti: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 116 62 786

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 352528

Předmět podnikání: pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

Obchodní podíl 100 %

**e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí**

V průběhu uplynulého pololetí nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

**f) Alternativní výkonnostní ukazatele**

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

**g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu**

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

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

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

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

**h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka**

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

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	Vihorev.Capital SICAV, a.s.
IČO:	076 70 184
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF. Při posuzování možného vztahu spřízněnosti je nutné v souladu s bodem 10 mezinárodního účetního standardu IAS 24 akcentovat materiální rovinu vztahu AVANT IS s Fondem oproti rovině formálně-právní. Ačkoliv je tedy AVANT IS jediným členem statutárního orgánu Fondu, má tento vztah především regulatorní podstatu, tj. nejedná se fakticky o vztah spřízněnosti.

#### Osoby ovládající

**Maxim Vichorev**  
 Dat. nar.: **20. 8. 1986**  
 Bytem: **Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5**

#### Kapitálově spřízněné strany

Přehled dceřiných společností Fondu viz kapitola 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu, písm. d. této pololetní zprávy.

#### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název osoby: **NAVA FUND a.s.**  
 IČO: 073 45 330  
 Sídlo: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Florenc PP5 project s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti NAVA FUND a.s.

Název osoby: **Florenc PP5 project s.r.o.**  
 IČO: 139 53 885  
 Sídlo: Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Florenc PP5 project s.r.o.

Název osoby: **Říčany Apartments s.r.o.**  
 IČO: 141 02 072  
 Sídlo: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti Říčany Apartments s.r.o.

Název osoby:	<b>Fintown s.r.o.</b>
IČO:	173 23 657
Sídlo:	Prvního pluku 211/5, Karlín, 186 00 Praha 8
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 65% podíl na základním kapitálu společnosti Fintown s.r.o.
Název osoby:	<b>Vihorev Development Prague East s.r.o.</b>
IČO:	060 38 239
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti Vihorev Development Prague East s.r.o.
Název osoby:	<b>OFFICECENTER.CZ s.r.o.</b>
IČO:	284 71 032
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	<b>Rezidence u Vojanky s.r.o.</b>
IČO:	080 97 224
Sídlo:	Budějovická 635/69, Krč, 140 00 Praha 4
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence u Vojanky s.r.o.
Název osoby:	<b>Smart Quest s.r.o.</b>
IČO:	022 97 451
Sídlo:	Budějovická 635/69, Krč, 140 00 Praha 4
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	<b>Vihorev Development s.r.o.</b>
IČO:	076 75 992
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	<b>Vihorev Income Properties I s.r.o.</b>
IČO:	086 94 711
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Vihorev Income Properties I s.r.o.
Název osoby:	<b>VIHOREV.INVESTMENTS SE</b>
IČO:	248 02 131
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu společnosti OFFICECENTER.CZ s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE
Název osoby:	<b>Rezidence Strakonická s.r.o.</b>
IČO:	057 01 694
Sídlo:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 95% podílu na základním kapitálu společnosti Vihorev.Capital SICAV, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence Strakonická s.r.o.

Název osoby: **VD Project Zbraslav s.r.o.**

IČO: 116 62 786

Sídlo: Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 95% podílu na základním kapitálu společnosti Vihorev.Capital SICAV, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti VD Project Zbraslav s.r.o.

#### Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Rezidence Strakonická s.r.o.	Smlouva o budoucí kupní smlouvě	23.1.2023	N/A	N/A
VIHOREV.INVESTMENT S SE	Dodatek č. 2 ke smlouvě o zápůjčce – Smart family Investments s.r.o.	30.1.2023	Peněžní prostředky	Úroky
Maxim Vichorev a Alena Vichoreva	Dodatek č. 1 ke kupní smlouvě	1.3.2023	N/A	N/A
VIHOREV.INVESTMENT S SE	Smlouva o postoupení smlouvy a pohledávky - Siganěvič Vladislav	2.5.2023	Peněžní prostředky	pohledávka (úroky)
VIHOREV.INVESTMENT S SE	Smlouva o postoupení smlouvy a pohledávky - Siganěvič Vladislav	2.5.2023	Peněžní prostředky	pohledávka (úroky)

#### Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Maxim Vichorev	Úpis výkonnostních investičních akcií	20.4.2022	Výkonnostní akcie	N/A
Maxim Vichorev	Nákup 8 bytových jednotek	25.4.2022	N/A	Bytové jednotky
Maxim Vichorev	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	25.4.2022	N/A	N/A
VIHOREV. INESTMENTS SE	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru ze dne 6.5.2019	2.5.2022	Úvěr	Úrok
VIHOREV. INESTMENTS SE	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru ze dne 6.5.2019	3.5.2022	Úvěr	Úrok

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023

Vihorev.Capital SICAV, a.s.  
 VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (neauditovaný)  
 k 30.červnu 2023  
 (v tisících Kč)

	Pozn.	30/06/2023	31/12/2022
<b>AKTIVA</b>			
<b>AKTIVA - neinvestiční</b>			
Peníze	8.7	30	30
<b>Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem</b>		<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b>		<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
<i>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</i>		<b>154 651</b>	<b>148 350</b>
Postoupené pohledávky	8.1	5 385	4 496
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	8.1	100 507	95 095
Investice do majetkových účastí	8.2	48 759	48 759
<i>Investice do nemovitostí</i>		<b>45 615</b>	<b>45 615</b>
Investice do nemovitostí	8.4	45 615	45 615
<i>Obchodní a jiné pohledávky</i>		<b>107</b>	<b>107</b>
Ostatní pohledávky	8.3	107	107
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>200 373</b>	<b>194 072</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
<i>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</i>		<b>3 481</b>	-
Postoupené pohledávky	8.1	3 481	-
<i>Obchodní a jiné pohledávky</i>		<b>2</b>	<b>75</b>
Obchodní a jiné pohledávky	8.3	2	75
Daňové pohledávky	8.9	-	-
Peníze	8.7	11 626	2 329
Náklady a příjmy příštích období	8.5	10	10
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>15 119</b>	<b>2 414</b>
<b>AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem</b>		<b>215 492</b>	<b>196 486</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>215 522</b>	<b>196 516</b>

	Pozn.	30/06/2023	31/12/2022
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	8.6	100	100
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let		-70	-70
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
<i>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</i>		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
Přijaté úvěry a zápůjčky	8.10	15 000	15 000
<i>Obchodní a jiné pohledávky</i>		<b>10 107</b>	<b>10 736</b>
Obchodní a jiné závazky	8.8	10 107	10 736
<b>Dlouhodobá pasiva celkem</b>		<b>25 107</b>	<b>25 736</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	8.8	18 622	15 797
Daňové závazky	8.9	265	504
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>18 887</b>	<b>16 301</b>
<b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>43 994</b>	<b>42 037</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	8.11	<b>171 498</b>	<b>154 449</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>215 522</b>	<b>196 486</b>

Fond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval Investiční akcie jako finanční závazek vykazované jako „Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Jako vlastní kapitál Fond vykazuje neinvestiční část majetku fondu.



Vihorev.Capital SICAV, a.s.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU (neauditovaný)

za období leden–červen 2023

(v tisících Kč)

	Poznámky	1-6/2023	1-6/2022
<b>Tržby z pronájmu nemovitostí</b>		<b>642</b>	<b>196</b>
Tržby z pronájmu nemovitostí	9.1	642	196
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí</b>		<b>-13</b>	<b>-208</b>
Pojištění	9.1	-	-12
Ostatní náklady související s pronájmem	9.1	-13	-196
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	9.2	-1 350	-3 839
Ostatní provozní náklady/výnosy	9.3	-	122
Správní a všeobecné náklady	9.4	-1 333	-939
Úrokové výnosy	9.5	4 965	3 216
Úrokové náklady	9.5	-1 094	-120
Ostatní finanční náklady/výnosy	9.5	80	3
Ostatní daně a poplatky	9.6	-59	-59
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>1 838</b>	<b>-1 628</b>
Daň ze zisku	9.7	-111	-641
<b>Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>1 727</b>	<b>-2 269</b>
Ostatní úplný výsledek		-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>1 727</b>	<b>-2 269</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>		<b>1 727</b>	<b>-2 269</b>

Vihorev.Capital SICAV, a.s.  
 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (neauditovaný)  
 k 30. červnu 2023  
 (v tisících Kč)

	Pozn.	1-6/2023	1-6/2022
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>			
Zisk za období			
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		1 727	-2 269
Změny z přecenění na reálnou hodnotu	9.2	1 350	3 839
Úrokové výnosy	9.5	-4 965	-3 217
Úrokové náklady	9.5	1 094	120
Daňový náklad	9.7	111	641
		<b>-683</b>	<b>-886</b>
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	8.3, 8.5	-4 297	-22 177
Změna stavu zásob		-	-
Změna stavu obchodních a jiných závazků	8.8	2 198	33 633
		<b>-2 782</b>	<b>10 570</b>
Zaplacené daně ze zisku	8.9	-350	-360
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>-3 132</b>	<b>10 210</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Pořízení dlouhodobého majetku	8.4	-	-26 037
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	8.1	-1 797	16 260
Investice do majetkových účastí	8.2	-	-
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>		<b>-1 797</b>	<b>-9 777</b>
<b>Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)</b>			
Úpisy investičních akcií - dohad	8.8	15 350	-752
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	8.10	-2 188	14 880
Zaplacené úroky		1 094	-
Příplatek do fondového kapitálu		-	-
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		<b>14 256</b>	<b>14 128</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>9 327</b>	<b>14 561</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>	<b>8.7</b>	<b>2 329</b>	<b>1 085</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>8.7</b>	<b>11 656</b>	<b>15 646</b>

Vihorev.Capital SICAV, a.s.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM  
NA ODKUP (neauditovaný)

k 30.červnu 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	1-6/2023	1-6/2022
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu</b>		154 449	124 049
Příjem z vydaných investičních akcií	8.11	15 350	-
Splacení investičních akcií	8.11	-	-
Příplatky do fondového kapitálu	8.11	-	-
<b>Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</b>		-	-
Dohad na nevydané akcie		-28	-752
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		1 727	-2 269
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30.červnu</b>		<b>171 498</b>	<b>121 028</b>

Vihorev.Capital SICAV, a.s.

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU neinvestičního - (neauditovaný)

k 30.červnu 2023

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk/Ztráta běžného roku	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2022	100	-70	-	30
Změny v roce 2022				
Rozdělení zisku 2021	-	-	-	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosince 2022</b>	<b>100</b>	<b>-70</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk/Ztráta běžného roku	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2023	100	-70	-	30
Změny v roce 2023				
Rozdělení zisku 2022	-	-	-	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30.červnu 2023</b>	<b>100</b>	<b>-70</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

## KOMENTÁŘ K MEZITÍMNÍM ÚČETNÍM VÝKAZŮM (NEAUDITOVANÉ)

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

## Vznik a charakteristika společnosti

Fond vznikl zápisem do seznamu investičních fondů s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF vedeného ČNB dne 20. 12. 2018.

Od roku 2019 jsou akcie Fondu přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Obchodní firma:	Vihorev.Capital SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Den zápisu Fondu do obchodní rejstříku:	26. listopadu 2018
IČO:	076 70 184
DIČ:	CZ07670184
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Vykazovací období:	1. 1. 2023 – 30.06.2023

Fond je od 1. 3. 2022 registrován jako plátce DPH u Specializovaného finančního úřadu.

## Orgány fondu k datu 30.6.2023:

## Statutární orgán – představenstvo:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s., IČ: <a href="#">275 90 241</a> Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 den vzniku členství 1. ledna 2021
	při výkonu funkce zastupuje: Ing. Vladimír Bezděk, M.A. zmocněný zástupce

## Způsob jednání:

Společnost zastupuje člen představenstva samostatně. Je-li členem představenstva právnická osoba, zmocní bez zbytečného odkladu jedinou fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala. Zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky stanovené ZISIF a ZOK pro funkci člena představenstva a nemůže být současně členem dozorčí rady.

## Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Maxim Vichorev den vzniku členství 1. ledna 2021
-------------------	-----------------------------------------------------

### Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období došlo v obchodním rejstříku ke změně zastupujícího při výkonu funkce.

vymazáno 20. ledna 2023 – Při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Robert Robek

zapsáno 21. ledna 2023 - Při výkonu funkce zastupuje: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

### Vlastníci Fondu k 30.6.2023:

Dle § 165 ZISIF může akciová společnost s proměnným základním kapitálem vytvářet podfondy. Podfond je účetně a majetkově oddělená část jejího jmění. Základní kapitál je součástí jmění Fondu a tvoří ho 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě, které tvoří zapisovaný základní kapitál ve výši 100 000 Kč.

Vlastníky Fondu jsou Maxim Vichorev, který vlastní 95% podíl na základním kapitálu a Vykhorev Andrii, který vlastní 5% podíl na základním kapitálu.

### Údaje o investiční společnosti, která byla administrátorem Fondu v rozhodném období

V rozhodném období obhospodařovala Fond tato investiční společnost (na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 20. 12. 2018):

**AVANT investiční společnost, a.s.**  
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČO: 275 90 241

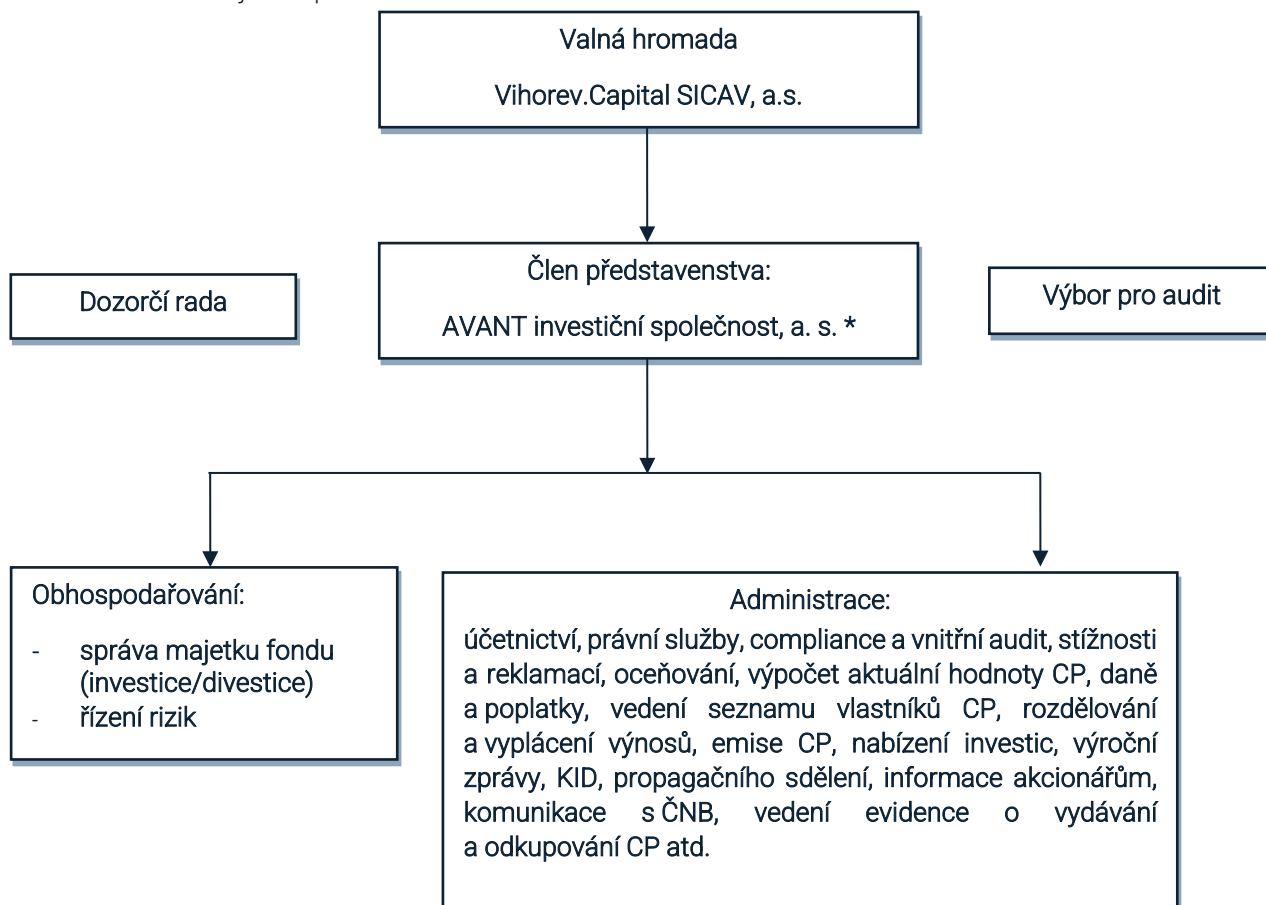
### Údaje o společnosti, která je deponitářem Fondu

V rozhodném období deponitářem Fondu byla tato společnost:

**Česká spořitelna, a. s.**  
Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
IČO: 452 44 782

## Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období

Fond, jako nesamosprávný investiční Fond je plně obhospodařován investiční společností, která realizuje veškeré činnosti Fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



\* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 1. 9. 2020

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2023 a končící 30. června 2023.

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 30.červnu 2023, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 30.června 2023.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Individuální finanční výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na aktuální bázi účetnictví.

Mezitímní účetní závěrka k 30.6.2023 nepodléhá povinnému auditu.

## 2.1 PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

Mezitímní účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

## 3. FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA

Účetní závěrka Fondu je prezentována v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční i prezentační měnou Fondu a je to měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Všechny finanční informace prezentované v Kč jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

## 4. SEZÓNNOST

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 5. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo ke změně v aplikovaných účetních pravidlech.

### 5.1 FINANČNÍ NÁSTROJE

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

tis. Kč	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní aktiva	Ostatní závazky	Celkem
<b>K 30.6.2023</b>				
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	100 507	-	-	100 507
Postoupené pohledávky	8 866	-	-	8 866
Investice do majetkových účastí	48 759	-	-	48 759
Investice do nemovitostí	45 615	-	-	45 615
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	11 626	-	11 626
Obchodní a jiné pohledávky	107	-	-	107
Přijaté úvěry a zápůjčky	15 000	-	-	15 000
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	18 622	-	265	18 887

tis. Kč	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní aktiva	Ostatní závazky	Celkem
<b>K 31.12. 2022</b>				
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	95 095	-	-	95 095
Postoupené pohledávky	4 496	-	-	4 496
Investice do majetkových účastí	48 759	-	-	48 759
Investice do nemovitostí	45 615	-	-	45 615
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	2 359	-	2 359
Obchodní a ostatní pohledávky	-	192	-	192
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	15 797	-	504	16 301



## 6. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při přípravě mezitímní individuální účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Fondu odhady a určuje předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit. V případě významných rozhodnutí zakládá vedení Fondu své odhady na názorech nezávislých odborníků.

Změna v účetním odhadu se vykáže prospektivně, tj. nový dohad se uplatní na budoucí transakce a události od data změny tohoto odhadu, a její dopad je obsažen v úplném výsledku:

- účetního období, ve kterém ke změně došlo;
- účetního období, ve kterém ke změně došlo a v nadcházejícím účetním období (pokud se změna týká i nadcházejícího období).

Pokud má změna vliv i na ocenění aktiv, závazků nebo vlastního kapitálu, jsou opraveny i hodnoty těchto položek, a to v účetním období, ve kterém ke změně odhadu došlo.

### 6.1 FOND JAKO INVESTIČNÍ JEDNOTKA

Fond je Investiční jednotou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Fond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí fondu nebo jeho obhospodařovateli neposkytuje služby související s investiční činností fondu.

Fond naplňuje typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. fond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho investora;
- investory, kteří nejsou s Fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého účetního období

#### *Exit strategie*

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují.

Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos nebo zisk z prodeje.

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně fond opouštět s tím, že fond má povinnost jim vydávané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve fondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii fondu, rizikovému profilu fondu a obecně aktuální tržní situaci.

Fond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby profit investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu fondu.

### Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

### Výstupní strategie pro obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle oboru cílové společnosti. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

## **6.2 STRUKTURA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ**

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům ZISIF.

Vzhledem k tomu, že Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část Fondu), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace.

## **6.3. KLASIFIKACE EMITOVANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ**

Fond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval investiční akcie jako finanční závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi fondu dle Statutu spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondové kapitálu dle ZISIF. Fond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek – výkonnostní investiční akcie a prioritní investiční akcie. Akcie fondu mají podobu listinného cenného papíru (výkonnostní investiční akcie) a zaknihovaného cenného papíru (prioritní investiční akcie) a jsou vydány ve formě na jméno.

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem fondu.

## 6.5. OCENĚNÍ FINANČNÍCH AKTIV NA REÁLNOU HODNOTU DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Fond splňuje podmínky Investiční jednotky dle IFRS a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrka a své investice do dceřiných společností oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Investice se v souladu se statutem fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty, nebo v případě mimořádného ocenění. Mimořádné ocenění se zpracuje v případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu Účastí v majetku fondu a na žádost akcionářů provede administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku fondu.

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

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

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

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

### Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

Pro stanovení reálné hodnoty bylo použito tržní ocenění. Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

## 7 VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Provozní segmenty jsou vykazovány způsobem konzistentním s interním výkaznictvím předkládaným vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí. Za vedoucí osobu s rozhodovací pravomocí, která odpovídá za alokaci zdrojů a hodnocení výkonnosti provozních segmentů, je považován statutární orgán Společnosti, který přijímá strategická rozhodnutí.

Definice provozních segmentů:

- Investice do nemovitostí – jedná se pořízení nemovitosti za účelem pronájmu
- Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty – jedná se o segment spojený s přijatými a poskytnutými půjčkami a drženými majetkovými účastmi.
- Segment Ostatní představuje ostatní náklady a výnosy, které nelze přiřadit výše uvedeným segmentům.

Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

30. června 2023	Investice do nemovitostí	Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Ostatní	Celkem
Tržby z nájmu	642	-	-	642
<b>Náklady související s nájmem</b>	-13			-13
Čisté změny reálné hodnoty fin. nástrojů	-	-1 350	-	-1 350
Správní a všeobecné náklady	-	-	-1 333	-1 333
Úrokové výnosy	-	4 965	-	4 965
<b>Úrokové náklady</b>		-1 094		-1 094
Ostatní finanční náklady/výnosy	-	-	80	80
Ostatní daně a poplatky	-	-	-59	-59
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>629</b>	<b>2 521</b>	<b>-1 312</b>	<b>1 838</b>
Daň ze zisku	-32	-126	47	-111
<b>Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>597</b>	<b>2 395</b>	<b>-1 265</b>	<b>1 727</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>	<b>597</b>	<b>2 395</b>	<b>-1 265</b>	<b>1 727</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>	<b>597</b>	<b>2 395</b>	<b>-1 265</b>	<b>1 727</b>
Aktiva	45 772	169 708	12	215 492
Závazky	10 107	15 000	18 887	43 994

## 8. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 8.1 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

Poskytnuté úvěry jsou realizovány se spřízněným i třetími stranami. Jsou vykázány jako finanční aktiva, která nejsou nabízena na aktivním trhu, přinášejí pevné a proměnlivé platby. Tyto půjčky a úvěry jsou evidovány ve výši nesplacené jistiny včetně časově rozlišeného úroku, což představuje jejich reálnou hodnotou.

Úvěry jsou členěny dle splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé, kdy krátkodobé úvěry jsou splatné do 12 měsíců od data účetní závěrky.

### Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06.2023	31. 12. 2022
Úvěry a zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám	-	-
Úvěry a zápůjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Postoupené pohledávky za spřízněnými stranami	3 481	-
<b>Celkem</b>	<b>3 481</b>	<b>-</b>

### Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 06.2023	31. 12. 2022
Úvěry a zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám	100 507	95 095
Úvěry a zápůjčky poskytnuté třetím stranám	-	0
Postoupené pohledávky za spřízněnými stranami	5 385	4 496
<b>Celkem</b>	<b>105 892</b>	<b>99 591</b>

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2023	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní	Splátky – nepeněžní	Reálná hodnota k 30.6.2023
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	95 095	-1 176	2 000	-	4 588	-	-	100 507
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-	-	-	-	-	-	-
Postoupené pohledávky za spřízněnými stranami	4 496	-174	-	4 304	590	-	-350	8 866
<b>CELKEM</b>	<b>99 591</b>	<b>-1 350</b>	<b>2 000</b>	<b>4 304</b>	<b>5 178</b>	<b>-</b>	<b>-350</b>	<b>109 373</b>

Ve sledovaném období došlo k předpisu úroků z úvěru ve výši 5 178 tis. Kč, které jsou splatné k datu splatnosti jistiny.

Nepeněžní čerpání ve výši 4 167 tis. Kč představuje postoupenou pohledávku k třetí straně, která byla započtena se závazkem vyplývajícím z emise investičních akcií.

Nepeněžní čerpání a splátka ve výši 350 tis. Kč představují kapitalizaci úroků do jistiny úvěru.

Zajištění jednotlivých úvěrů a zápůjček je následující:

- Úvěr poskytnutý spřízněným stranám ve výši 109 605 tis. Kč je zajištěn ručitelským prohlášením akcionářů dlužníka. Současně k 31.12.2021 bylo dlužníkem vystaveno Uznání dluhu ve smyslu ust. § 2053 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- Úvěr poskytnutý spřízněným stranám ve výši 1 007 tis. Kč je zajištěn blanco vlastní směnkou na řad Úvěrujícího s doložkou bez protestu a doložkou o efektivním placení bez uvedení data splatnosti, měny a směnečné sumy.

Zajištění jednotlivých postoupených pohledávek je následující:

- Postoupená pohledávka za spřízněnými stranami ve výši 692 tis. Kč je zajištěna vlastní blankosměnkou avalovanou avalistou na řad bez uvedení směnečné částky a data splatnosti s doložkou bez protestu.

## 8.2 INVESTICE DO MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

Fond klasifikuje své investice do obchodních společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve výkazu úplného

výsledku hospodaření v řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

30.6.2023				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
Rezidence Strakonická s.r.o.	057 01 694	ČR	100 %	35 788	43 885	8 097
VD Project Zbraslav, s. r. o.	116 62 786	ČR	100 %	1	4 874	4 873
<b>CELKEM</b>				<b>35 789</b>	<b>48 759</b>	<b>12 970</b>

31.12.2022				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
Rezidence Strakonická s.r.o.	057 01 694	ČR	100 %	35 788	43 885	8 097
VD Project Zbraslav, s. r. o.	116 62 786	ČR	100 %	1	4 874	4 873
<b>CELKEM</b>				<b>35 789</b>	<b>48 759</b>	<b>12 970</b>

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádné nové investici do majetkových účastí.

Investice do majetkových účastí jsou zastaveny ve prospěch společnosti Fio banka, a. s., IČ: 61858374 jako zástavním věřitelem v souvislosti se smlouvou o úvěru ve prospěch uvedené společnosti, a to k zajištění pohledávky včetně příslušenství a zajištění v budoucnu vzniklých peněžitých pohledávek. V rámci zástavního práva je zřízen zákaz zatížení zcizení a zatížení obchodního podílu bez předchozího souhlasu Fio banky, a. s.

### 8.3 OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Fond neevduje žádné dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky.

#### Krátkodobé

v tis. Kč	30.6.2023	31. 12. 2022
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami	-	73
Ostatní pohledávky	2	2
<b>Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem</b>	<b>2</b>	<b>75</b>

Pohledávky z obchodních vztahů představují poskytnuté zálohy dodavatelům a ostatní pohledávky představují nevyplacené přepjatky z vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů.

#### Dlouhodobé

v tis. Kč	30.6.2023	31. 12. 2022
Ostatní pohledávky	107	107
<b>Dlouhodobé ostatní pohledávky celkem</b>	<b>107</b>	<b>107</b>

Dlouhodobé pohledávky představují pohledávky za kauci k nájmu 8 bytových jednotek Strakonická, která nebyla uhrazena.

#### 8.4 INVESTIČNÍ DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený na účet Fondu není účetně odepisován, protože není určen pro provozní účely a jeho ocenění je vyjádřeno reálnou hodnotou, viz. účetní metody.

(v tis. Kč)	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Technické zhodnocení	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
<b>Reálná hodnota k 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>45 615</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 615</b>
Reálná hodnota k 1. 1. 2023	0	45 615	0	0	0	0	45 615
Přecenění nemovitosti na reálnou hodnotu	0	0	0	0	0	0	0
<b>Reálná hodnota k 30.6. 2023</b>	<b>0</b>	<b>45 615</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 615</b>

Fond vlastní nemovitost 8 bytových jednotek Strakonická, určené k pronájmu. Nemovitost je zatížena zástavou u TRINITY BANK a.s.

#### 8.5 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	30.6.2023	31.12.2022
Náklady příštích období	10	10
Příjmy příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

Náklady příštích období představují časové rozlišení pojištění nemovitosti na r.2023.

#### 8.6 VLASTNÍ KAPITÁL

K 30. 06. 2023 vykazuje Fond plně splacený zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč, který je rozvržen na 100 000 kusů zakladatelských kusových akcií. Tyto zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu.

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let - 70 tis. Kč. Fond ke konci sledovaného období eviduje nulový výsledek hospodaření (2022: 0 tis. Kč)

#### 8.7 PENÍZE

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem.

Celkový stav peněžních prostředků na bankovních účtech ke dni 30.06.2023 činí 11 656 tis. Kč (31.12.2022: 2 359 tis. Kč) z toho peníze z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím činí k 30.06.2023 11 626 tis. Kč (31.12.2022: 2 329 tis. Kč).

Fond je za účelem zajištění svého vnitřního provozu povinen držet minimální likvidní prostředky ve výši alespoň 500 000 Kč s možností dočasného snížení této výše až do vypořádání konkrétního obchodního případu.

## 8.8 OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Závazky z obchodních vztahů zahrnují běžné provozní závazky Fondu.

Vedení Fondu je toho názoru, že účetní hodnota závazků z obchodních vztahů a jiných závazků odpovídá jejich reálné hodnotě.

### Krátkodobé

v tis. Kč	30.6.2023	31. 12. 2022
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	190	182
Závazky za akcionáři	18 195	15 350
Ostatní závazky za třetími stranami	1	1
Dohadné položky pasivní	236	264
<b>Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem</b>	<b>18 622</b>	<b>15 797</b>

Závazky za akcionáři ve výši 18 167 tis. Kč (2022: 15 350 tis. Kč) představují závazky Fondu emitovat investorům, na základě smlouvy o úpisu, investiční akcie byla ponížena o dohad na dosud nevydané akcie ve výši 28 tis. Kč.

### Dlouhodobé

v tis. Kč	30.6.2023	31. 12. 2022
Ostatní závazky za třetími stranami	10 107	10 736
<b>Dlouhodobé závazky ostatní závazky celkem</b>	<b>10 107</b>	<b>10 736</b>

Závazek představuje kauci z nájmu bytů 107 tis. Kč a 10 000 tis. Kč diskontovaný závazek k nájmu (2022 107 tis. Kč kauce a 10 629 tis. Kč diskontovaný závazek k nájmu).

## 8.9 DAŇOVÉ POHLEDÁVKY/ZÁVAZKY

Fond ke konci sledovaného období eviduje závazek za Finančním úřadem z titulu vypořádání koeficientu DPH ve výši 0 tis. Kč (2022: pohledávka 1 tis. Kč).

K 30.6.2023 Fond vykazuje rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 160 tis. Kč (2022: 246 tis. Kč), která je ponížena o zaplacené zálohy v roce 2023 ve výši 873 tis. Kč (2022: 720 tis. Kč).

v tis. Kč	30.6.2023	31. 12. 2022
Závazek (pohledávka) z titulu daně z příjmů právnických osob	-265	-505
Závazek z titulu daně z přidané hodnoty	-	1
<b>Celkem</b>	<b>-265</b>	<b>-504</b>

## 8.10 PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

### Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 06.2023	31. 12. 2022
Úvěry a zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám	-	-
Úvěry a zápůjčky poskytnuté třetím stranám	15 000	15 000
<b>Celkem</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

Fond ve sledovaném období uzavřel nový dlouhodobý úvěr se splatností 6/2025. Naběhlé úroky jsou splácené čtvrtletně. Úvěr je zajištěn výkonnostními investičními akciemi Fondu.

Úvěry jsou členěny dle splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé, kdy krátkodobé úvěry jsou splatné do 12 měsíců od data účetní závěrky.



## 8.11 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

Fond vydává k Fondu kusové výkonnostní (VIA) a prioritní (PIA) investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel.

Akcie Fondu mají podobu listinného (VIA) nebo zaknihovaného (PIA) cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

Investiční akcie PIA jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li obecně závazný právní předpis, nebo stanovy něco jiného. S investiční akcií není spojeno právo investora podílet se na jeho řízení, avšak je s ní spojeno právo akcionáře podílet se na jeho zisku a na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací.

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu. Po dobu 365 dní od zahájení úpisu investičních akcií se investiční akcie neodkupují.

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci ČAI (nikoliv podílu na zisku).

Vlastníci investičních akcií Fondu mají dále zejména:

- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie;
- právo na odkoupení investičních akcií na účet Fondu;
- právo účastnit se valné hromady Fondu, pokud se jedná o záležitosti týkající se Fondu;
- právo za podmínek stanovených Zákonem na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a Fondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie předkupní právo k investičním akciím jiného Investora
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu, poslední výroční zprávy a zprávy o hospodaření.

Fond emituje investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou pro tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných investorem na účet fondu zřízený pro tento účel depozitářem, resp. den účinků započtení postupem dle ust. § 21 odst. 3 ZOK, resp. ke dni vnesení nepeněžitěho vkladu.

Odkupování investičních akcií probíhá na základě žádosti Investora o odkoupení investičních akcií, kterou Investor předkládá Administrátorovi. Administrátor je povinen odkoupit investiční akcie od Investorů ve lhůtě ve lhůtě do 120 (sto dvaceti) dnů ode dne podání žádosti Investora o odkoupení investičních akcií, přičemž k odkoupení investičních akcií používá prostředky z Majetku Fondu připadající na fondový kapitál odkupovaného druhu investičních akcií.

V celých jednotkách	30.6.2023	31.12.2022
Hodnota investiční akcie PIA	1,3641	1,31600
Hodnota investiční akcie VIA	17,6427	17,62440
Počet investičních akcií PIA na začátku období	25 461 791	8 825 215
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	7 142 855	16 636 576
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	32 604 646	25 461 791
Počet investičních akcií VIA na začátku období	6 862 171	6 354 191
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	337 599	1 506 648
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-998 668
Počet investičních akcií VIA na konci období	7 199 770	6 862 171

Aktuální hodnota investiční akcie je stanovována zpravidla čtvrtletně ke konci rozhodného období. Hodnoty akcií fondu se zaokrouhlují na čtyři desetinná místa. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v korunách českých (Kč).

Spřízněné strany vlastní ke konci sledovaného období 3,06 % akcií PIA a 66,44 % akcií VIA.

Příjem z úpisu investičních akcií a příspěvků mimo ZK lze dle typu finančního plnění charakterizovat následovně:

v tis. Kč	Přijatá plnění v roce 2023	Přijatá plnění v roce 2022
Zápočet s pohledávkami	4 167	27 287
Přijaté peníze	14 000	7 600
<b>Přijatá plnění celkem</b>	<b>18 167</b>	<b>34 887</b>

## 9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

### 9.1 ZISK/ZTRÁTA Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

v tis. Kč	30.6.2023	30.6.2022
<b>Tržby z pronájmu nemovitostí</b>	<b>642</b>	<b>196</b>
Tržby z pronájmu nemovitostí	642	196
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí</b>	<b>-13</b>	<b>-208</b>
Pojištění	-	-12
Ostatní náklady související s pronájmem	-13	-196
<b>Celkem</b>	<b>629</b>	<b>-12</b>

Fond v průběhu minulého období pořídil nemovitost 8 bytových jednotky Strakonická Praha 5. K nemovitosti se váže zástava bance TRINITY BANK a.s. tzn všechny platby jsou podřízeny tomuto závazku a Fondu tak neplyne reálný příjem.

### 9.2 ČISTÉ ZMĚNY REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH NÁSTROJŮ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Čisté změny reálné hodnoty představují změnu v reálné hodnotě obchodních společností a ostatních aktiv vykázaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. 12. 2022	Přírůstky/ Úbytky v roce 2023	Reálná hodnota k 30.6.2023	Přecenění do zisku/ztráty
Rezidence Strakonická, s. r. o.	43 885	-	43 885	-
VD Project Zbraslav, s. r. o.	4 874	-	4 874	-
Poskytnuté úvěry	95 095	6 588	100 507	-1 176
Postoupené pohledávky	4 496	4 544	8 866	-174
<b>CELKEM</b>	<b>148 350</b>	<b>11 132</b>	<b>158 132</b>	<b>-1 350</b>

### 9.3 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

v tis. Kč	30.6.2023	30.6.2022
Ostatní provozní náklady	-	-
Ostatní provozní výnosy	-	122
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>122</b>

Fond ve sledovaném období žádné provozní náklady/výnosy neeviduje.

Ostatní provozní výnosy v minulém období představují především přeplatky z vyúčtování služeb ve výši 115 tis. Kč a výnosy ze vstupních poplatků investorů ve výši 7 tis. Kč.

### 9.4 SPRÁVNÍ A VŠEOBECNÉ NÁKLADY

Úplata za výkon činnosti Obhospodařovatele, kterou vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s., její výše, způsob výpočtu a splatnost jsou uvedeny ve smlouvě o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti.

Fond platil poplatek depozitáři za každý započatý měsíc v souladu s depozitářskou smlouvou.

v tis. Kč	30.6.2023	30.6.2022
Náklady na odměny statutárního auditu	109	50
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	109	50
Právní a notářské služby	35	14
Odměna za výkon obhospodařování	862	582
Služby depozitáře	276	284
Poradenství	-	-
Ostatní správní náklady	51	9
<b>Celkem</b>	<b>1 333</b>	<b>939</b>

Ostatní správní náklady Fondu tvoří zejména náklady na vedení evidence cenných papírů a další drobné náklady.

### 9.5 ÚROKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY A OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

Úrokové výnosy představují úroky z poskytnutých úvěrů a výpůjček a úroky z postoupených pohledávek. Úrokové náklady představují úroky z přijatých úvěrů.

Ostatní finanční výnosy představují výnosy z emise cenných papírů. Ostatní náklady v min.období představovali především bankovní poplatky.

v tis. Kč	30.6.2023	30.6.2022
Ostatní finanční náklady	-	-
Ostatní finanční výnosy	80	3
Úrokové výnosy – úvěry a zápůjčky	4 965	3 216
Úrokové náklady – úvěry a zápůjčky	-1 094	-120
<b>Celkem</b>	<b>3 951</b>	<b>3 099</b>

### 9.6 OSTATNÍ DANĚ A POPLATKY

Ostatní daně a poplatky v roce 2023 představují poplatek za přijetí investičních nástrojů na burze ve výši 50 tis. Kč, rozhlasový poplatek 3 tis. Kč a bankovní poplatky 6 tis. Kč. V minulém období se jednalo především poplatek za přijetí investičních nástrojů na burze ve výši 50 tis. Kč, rozhlasové poplatky ve výši 3 tis. Kč, bankovní poplatky ve výši 6 tis. Kč.

## 9.7 DANĚ ZE ZISKU

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	30.6.2023	30.6.2022
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů	-87	181
Splatná daň minulého roku zaúčtovaná do nákladů	198	460
<b>Celkem</b>	<b>111</b>	<b>641</b>

### Splatná daň

Splatná daň je za sledované období kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

Kalkulace rezervy na daň z příjmů je uvedena v tabulce níže:

v tis. Kč	30.6.2023	30.6.2022
Zisk před zdanění dle IFRS	1 838	-1 628
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-	-
Zisk před zdaněním dle CAS	1 838	-1 628
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	1 350	4 035
Úprava daňového základu – částky snižující VH	-	-
Daňový základ	3 188	2 407
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	3 188	2 407
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	159	181
<b>Daň z příjmů</b>	<b>159</b>	<b>181</b>

Odsouhlasení očekávané a skutečné daňové povinnosti je uvedeno v tabulce níže.

tis. Kč	30.6.2023	30.6.2022
<b>Zisk po převodu a před zdaněním</b>	<b>3 188</b>	<b>2 407</b>
<i>Teoretická daňová sazba ve výši 5 %</i>	<i>159</i>	<i>181</i>
Daňový efekt položek, které nejsou uznatelné pro účel stanovení daně z příjmu:		
Úpravy IFRS	-	-
Zisky, které jsou osvobozeny od daně	-	-
Neuznatelné náklady	-	-
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>159</b>	<b>181</b>

## 9.8 LEASING

Leasing z pohledu pronajímatele

Fond ke konci sledovaného období eviduje následující majetek, který je předmětem operativního leasingu:

tis. Kč	30.6.2023	30.6.2022
Stavby	45 615	26 037
Pozemky	0	0
Samostatné movité věci	0	0
<b>Celkem</b>	<b>45 615</b>	<b>26 037</b>

Fond v rámci Ostatních provozních výnosů vykazuje následující výnosy spojené s operativním leasingem:

tis. Kč	30.6.2032	30.6.2022
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	642	196
Výnosy z pronájmu (leasingu) – variabilní platby	0	0
<b>Celkem</b>	<b>642</b>	<b>196</b>

#### Analýza splatnosti operativních leasingů

Investice do nemovitostí jsou pronajaty převážně nájemcům prostřednictvím dlouhodobých smluv o operativním nájmu, nájem je hrazen zpravidla měsíčně.

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	30.6.2023	30.6.2022
Splatné do jednoho roku	1 284	838
Splatné nad jeden rok, ale do 5 let	5 136	5 136
<b>Celkem k 30.6</b>	<b>6 420</b>	<b>5 974</b>

Fond má ve sledovaném období uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou, proto její splatnost nad pět let není vypočítávána.

## 10 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

### VIHOREV.INVESTMENTS SE

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru (původně na Budějovická Complex, s. r. o.) s úvěrovým rámcem 20 000 000 Kč a úrokovou sazbou 10 % p. a.	6.5.2019	109 605	-	2 377	-
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 6.5.2019 – navýšení úvěrového rámce na 50 000 000 Kč.	30.4.2020	-	-	-	-
Postoupená smlouva o úvěru uzavřená dne 2.1.2020 s úvěrovým rámcem 500 000 Kč a úrokovou sazbou 15 % p. a.	9.12.2020	692	-	37	-
Postoupená smlouva o úvěru uzavřená dne 30.3.2019 s úvěrovým rámcem 1 536 657,52 Kč a úrokovou sazbou 15 % p. a.	postoupeno dne 1.2.2021	2 789	-	187	-
Dodatek č. 1 ke smlouvě o zápůjčce uzavřené dne 2.1.2020 (postoupená pohledávka) s úpravou splatnosti přirostlých úroků	22.9.2021	-	-	-	-
Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru ze dne 6.5.2019	2.5.2022				

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru ze dne 6.5.2019	3.5.2022				
Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru ze dne 6.5.2019	3.5.2022				
Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru ze dne 6.5.2019	1.9.2022				
Postoupená smlouva o úvěru uzavřená dne 2. 5. 2023 s úvěrovým rámcem 2 092 090 Kč a úrokovou sazbou 15 % p. a.		2 144		52	
Postoupená smlouva o úvěru uzavřená dne 2. 5. 2023 s úvěrovým rámcem 2 074 887 Kč a úrokovou sazbou 15 % p. a.		2 126		51	
<b>CELKEM</b>		<b>114 567</b>	<b>-</b>	<b>2 704</b>	<b>-</b>

**Maksym Vykhoryev**

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 1 950 000 Kč a úrokovou sazbou 10 % p. a.	14.2.2019	1 007	-	22	-
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti ve výši 250 000 Kč.	27.1.2021	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>		<b>1 007</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>-</b>

**VD Project Zbraslav, s. r. o.**

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření	Pohledávky	Závazky	Zisk vykázaný v ostatním úplném výsledku	Ztráta vykázaná v ostatním úplném výsledku
Postoupená smlouva o úvěru uzavřená dne 1.7.2021 s úvěrovým rámcem 1 000 000 Kč a úrokovou sazbou 10 % p. a.	postoupen o dne 28.7.2021	1 192	-	50	-
<b>CELKEM</b>		<b>1 092</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>-</b>

## 11. ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

Fond nemá žádné zaměstnance.

Fond byl celé účetní období obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a. s., kdy Fondu byla vyúčtována odměna ve výši 862 tis. Kč.

## 12. ŘÍZENÍ RIZIK

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční výbor Fondu má 3 (tři) členy a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh předsedy statutárního orgánu Obhospodařovatele a zbývající členy na společný návrh všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie Fondu. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru.

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

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Na účet Fondu lze přijmout úvěr (včetně hypotečního úvěru), nebo zápůjčku se splatností nepřesahující 30 let za podmínek odpovídajících standardu na nemovitostním trhu a za podmínek obvyklých v obchodním styku, a to do výše 300% hodnoty fondového kapitálu Fondu (počítáno u každého jednotlivého úvěru nebo zápůjčky před poskytnutím). Součet všech úvěrů a zápůjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 400% hodnoty fondového kapitálu Fondu a současně úrokové zatížení bude brát ohled na pravidla nízké kapitalizace pro zachování plné uznatelnosti úroků jako daňového nákladu Fondu. Fond může rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 100% hodnoty majetku Fondu. Úvěry nebo zápůjčky budou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 20 let a za podmínek obvyklých v obchodním styku. Preferovaným způsobem (nikoliv povinnou podmínkou) poskytnutí zápůjčky či úvěru z majetku Fondu bude poskytnutí přiměřeného zajištění (například zajišťovací převod práva, zástavní právo, směnka, ručitelství prohlášení apod.). Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na niž

má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

### 1.1. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	ČS a.s.	11 656	5,4 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>11 656</b>	<b>5,4 %</b>
Obchodní podíly	tržní	Podíl Rezidence Strakonická s.r.o.	43 885	20,3 %
Obchodní podíly	tržní	Podíl VD Project Zbraslav s.r.o.	4 874	2,3 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>48 759</b>	<b>22,6 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	Vihorev Investments SE	99 538	46,2 %
Úvěry	kreditní, úrokové	M. Vykhoryev	969	0,4 %
Postoupené pohledávky	kreditní, úrokové	Vihorev Investments SE	777	0,4 %
Postoupené pohledávky	kreditní, úrokové	Vihorev Investments SE	2 668	1,2 %
Postoupené pohledávky	kreditní, úrokové	Vihorev Investments SE	2 144	1,0 %
Postoupené pohledávky	kreditní, úrokové	Vihorev Investments SE	2 126	1,0 %
Postoupené pohledávky	kreditní, úrokové	VD Project Zbraslav s.r.o.	1 151	0,5 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>109 373</b>	<b>50,7 %</b>
nemovitosti	tržní		45 615	21,2 %
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní		109	0,1 %
Ostatní	kreditní		10	0 %
<b>Celkový součet</b>			<b>215 522</b>	<b>100 %</b>

### 1.2. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

#### 1.2.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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



## Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	48 759 * 15 %	7 314	0
úrokové riziko úvěrů	109 373 * 1 %	1 094	0

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

riziko ceny cenných papírů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

### 1.2.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Obchodní a jiné závazky	0	18 887	25 107	0	43 994
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	0	171 498	0	0	171 498
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>0</b>	<b>190 385</b>	<b>25 107</b>	<b>0</b>	<b>215 492</b>

### 1.2.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány Nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Fondu bude muset být Nemovitost z majetku Fondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné realizovat prodej Nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu.

Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla Nemovitost v majetku Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

Vzhledem k současné situaci na trhu realit v České republice lze konstatovat, že riziku nižší likvidity jsou vystaveny pouze nemovitosti specifického účelu nebo nemovitosti umístěné ve specifických lokalitách.

#### **1.2.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Fond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

#### **1.2.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo nemovitostní společnost, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Fondu. Toto riziko je ze strany Fondem standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

#### **1.2.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

V prvních 12 měsících existence Fondu může být s výjimkou minimální částky likvidních prostředků až 100 % Majetku Fondu tvořeno jediným aktivem. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty Majetku Fondu na tomto jediném aktivu.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	109 373	109	11 656	10	121 148
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>109 373</b>	<b>109</b>	<b>11 656</b>	<b>10</b>	<b>121 148</b>

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

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

**1.2.7. Riziko selhání společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

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

**1.2.8. Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

Rizika spojená s možností selhání Nemovitostní společnosti, Účasti, na které tvoří součást majetku Fondu. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti v Nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek Nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje.

**1.2.9. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

Fond má všechna svá finanční aktiva a závazky v české měně.

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Peníze	11 656	11 656
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	109 373	109 373
Investice do majetkových účastí	48 759	48 759
Obchodní a jiné pohledávky	109	109
Dlouhodobý hmotný majetek	45 615	45 615
Ostatní	10	10
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>215 522</b>	<b>215 522</b>

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Obchodní a jiné závazky	18 887	18 887
Dlouhodobé závazky	25 107	25 107
VK	30	30
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	171 498	171 498
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>215 522</b>	<b>215 522</b>

#### 1.2.10. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

#### 1.2.11. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí.

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

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

#### 1.2.13. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

#### 1.2.14. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

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

#### 1.2.17. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu či člena orgánů Fond. Podnikání Fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Fondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Fond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

#### 1.2.18. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Obhospodařovatel má nastaveny postupy identifikace a řízení střetu zájmů, čímž je potenciální riziko minimalizováno.

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

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž

podíly tvoří součást majetku fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

#### 1.2.20. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

#### 1.2.23. Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

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

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

Fond nevede žádný soudní spor.

#### 1.2.26. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;

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

### 13. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro něj plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

### 14. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

Od 1.7.2023 se na základě úpravy statutu změnila frekvence stanovení NAV. Tato frekvence je nově měsíční.

Žádné další významné události po datu mezitímní účetní závěrky nenastaly.

V Praze dne 21. září 2023



Ing. Vladimír Bezděk, M.A.  
zmocněný zástupce člena představenstva  
AVANT investiční společnost, a.s.



## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu aktuálního účetního období je záměrem Fondu rozšiřovat své portfolio v rámci své investiční strategie vymezené ve statutu Fondu.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie (PIA), které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima přelomu let 2022 a 2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se o alternativy dražší a s potencionálně nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

V průběhu aktuálního účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

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

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že zkrácený soubor účetní závěrky podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a popis obsažený v pololetní finanční zprávě obsahuje věrný přehled důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Fondu.

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

Funkce: pověřený zmocněnec jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 21. 9. 2023

Podpis: .....

