



Výroční finanční zpráva fondu

Vihorev.Capital SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Obsah

| | |
|---|----|
| Použité zkratky | 5 |
| 1. Základní údaje o Fondu | 7 |
| a) Základní kapitál Fondu..... | 7 |
| b) Údaje o cenných papírech..... | 7 |
| 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období | 9 |
| a) Přehled investiční činnosti | 9 |
| b) Finanční přehled..... | 10 |
| c) Přehled portfolia..... | 11 |
| d) Významné majetkové účasti..... | 11 |
| e) Přehled výsledků Fondu..... | 12 |
| f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů..... | 12 |
| g) Zdroje kapitálu | 13 |
| h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF) | 13 |
| i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) | 14 |
| 3. Výroční zpráva | 18 |
| a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) | 18 |
| b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) | 18 |
| c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) | 20 |
| d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)..... | 20 |
| e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) | 20 |
| f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) | 20 |
| g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) | 20 |
| h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)..... | 21 |
| i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) | 21 |
| j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) | 21 |
| k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)..... | 21 |
| l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)..... | 21 |

| | | |
|----|---|----|
| m) | Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP) | 22 |
| n) | Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) | 22 |
| o) | Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) | 22 |
| p) | Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) | 22 |
| q) | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) | 23 |
| r) | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) | 23 |
| 4. | Výkaz o řízení a správě Fondu | 24 |
| a) | Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT) | 24 |
| b) | Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT) | 24 |
| c) | Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT) | 25 |
| d) | Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT) | 27 |
| e) | Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT) | 29 |
| f) | Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT) | 29 |
| g) | Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT) | 29 |
| h) | Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT) | 30 |
| i) | Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT) | 30 |
| j) | Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT) | 30 |
| k) | Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT) | 31 |
| l) | Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT) | 31 |
| m) | Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT) | 31 |
| n) | Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT) | 31 |
| o) | Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT) | 32 |

| | | |
|---|---|----|
| p) | Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT) | 32 |
| q) | Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT) | 32 |
| r) | Alternativní výkonnostní ukazatele | 32 |
| 5. | Prohlášení oprávněných osob Fondu | 33 |
| 6. | Přílohy | 34 |
| Příloha č. 1 – Zpráva auditora | | |
| Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem | | |
| Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období | | |
| Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)..... | | |

Neoficiální verze

Použité zkratky

| | |
|----------------------------|--|
| AIFMR | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů |
| AVANT IS | AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 |
| 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 https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei) |
| 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 transparenci, ve znění pozdějších předpisů |
| Výroční zpráva | Tato výroční zpráva |

| | |
|---------------|--|
| Účetní období | Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 |
| 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 |

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky 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 v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Fondu

| | |
|----------------------------------|---|
| Název Fondu | 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: | 334 836 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období) |
| z toho neinvestiční fondový kapitál: | 100.000 Kč |
| (z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál) | |
| z toho Investiční fondový kapitál: | 334 836 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 ke konci Účetního období | 100.000 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |
| Odkoupené | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |

Prioritní investiční akcie („PIA“)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Podoba | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti |
| Forma | Centrální depozitář cenných papírů, a.s. |
| Jmenovitá hodnota | na jméno |
| | kusové |
| Obchodovatelnost | 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 ke konci Účetního období | 117.599.503 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 61.726.739 ks v objemu 89.704 tis. Kč |
| Odkoupené | 8.765.144 ks v objemu 12.840 tis. Kč |

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Podoba | listinný cenný papír |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Obchodovatelnost | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost | převoditelnost je omezena |
| ISIN | nebylo přiděleno |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 7.659.036 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 223.080 ks v objemu 3.500 tis. Kč |
| Odkoupené | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investičním cílem Fondu jsou zejména 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 částí v nemovitostních společnostech a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem.

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, poskytuje úvěry a zápůjčky, které plynou zejména do nemovitostních společností. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly příjmy z úpisu investičních akcií.

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

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

Od 15. 7. 2019 jsou prioritní investiční akcie (PIA) Fondu coby emitenta přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do nemovitostí a majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

Fond jako emitent investičních akcií proto zvážil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá

investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životní cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

Stejně tak Fond provede částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti (exitová strategie) ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu (Exitová strategie).

b) Finanční přehled

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

| Ukazatel | Investiční část | Neinvestiční část |
|----------------------|-----------------|-------------------|
| Dlouhodobá aktiva | 358 138 | - |
| Krátkodobá aktiva | 35 447 | 30 |
| Aktiva celkem | 393 585 | 30 |

| Ukazatel | Investiční část | Neinvestiční část |
|----------------------|-----------------|-------------------|
| Vlastní kapitál | 333 283 | 30 |
| Dlouhodobé závazky | 107 | 0 |
| Krátkodobé závazky | 60 195 | 0 |
| Pasiva celkem | 393 5 | 30 |

c) Přehled portfolia

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

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | % podíl | změna v % |
|-------------------------------------|---|---------------------------------------|---------|-----------|
| Celková aktiva Fondu | 268 726 | 393 615 | 100 % | 46,47 % |
| Peněžní prostředky | 49 730 | 34 183 | 12,63 % | -31,26 % |
| Poskytnuté úvěry a post. pohledávky | 132 996 | 242 436 | 61,59 % | 82,29 % |
| Majetkové účasti | 49 888 | 79 179 | 20,12 % | 58,71 % |
| Nemovitosti | 35 672 | 36 416 | 9,25 % | 2,09 % |
| Ostatní majetek | 440 | 1 401 | 0,36 % | 218,41 % |

Komentář k přehledu portfolia

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

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

d) Významné majetkové účasti

Fond po celé Účetní období držel v majetku portfolio společností v České republice (100% majetková účast):

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 269212

Předmět podnikání: pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

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

e) Přehled výsledků Fondu

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

| Ukazatel | Investiční část | Neinvestiční část |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Změna z přecenění obchodních podílů | 27 707 | 0 |
| Výnosy z úvěrů a post. Pohledávek | 16 179 | 0 |
| Ostatní výnosy | 5 794 | 0 |
| Výnosy celkem | 49 680 | 0 |
| Správní náklady | -6 055 | 0 |
| Ostatní náklady | -1 511 | 0 |
| Náklady celkem | - 7 552 | 0 |
| HV po zdanění | 42 114 | 0 |

Komentář k přehledu výsledků

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

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | Změna v % |
|--|---|---------------------------------------|-----------|
| NAV Fondu | 211 465 tis. Kč | 333 283 tis. Kč | 57,61 % |
| Ostatní jmění | 30 tis. Kč | 30 tis. Kč | 0 % |
| Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv | 104 % | 108 % | 4 % |
| Pákový efekt – metoda standardní závazková | 127 % | 118 % | -7 % |
| Nové investice | 63 921 tis. Kč | 174 853 tis. Kč | 173,54 % |
| Ukončené investice | 0 tis. Kč | -30 670 tis. Kč | -100 % |
| Čistý zisk | -6 789 tis. Kč | 42 114 tis. Kč | 100 % |
| Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA) | 16,0724 Kč | 19,7060 Kč | 22,61 % |
| Hodnota prioritní investiční akcie (PIA) | 1,4226 Kč | 1,5507 Kč | 9,01 % |

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. r) Výroční zprávy.

g) Zdroje kapitálu

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

| Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Investiční část | Neinvestiční část |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Vlastní kapitál | 0 | 30 |
| ČAI | 333 283 | 0 |
| Dlouhodobé závazky | 107 | 0 |

| Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Investiční část | Neinvestiční část |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Krátkodobé závazky | 60 195 | 0 |

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky za akcionáři z titulu vydaných investičních akcií. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv. Zdroje financování jsou především z emisí akcií.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

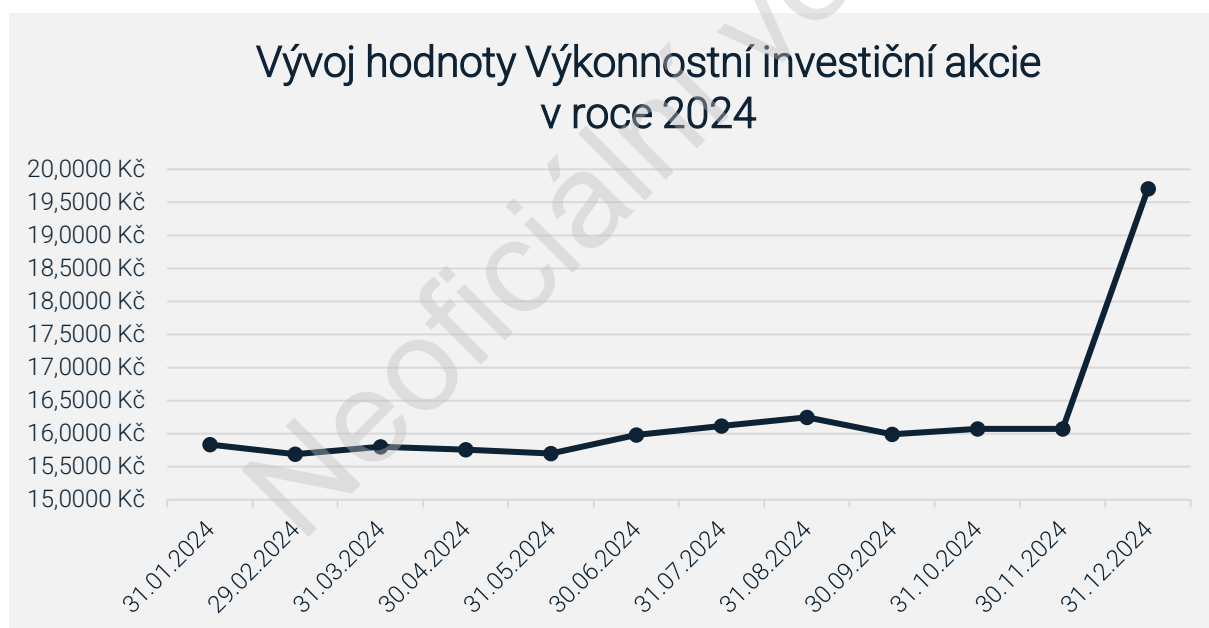
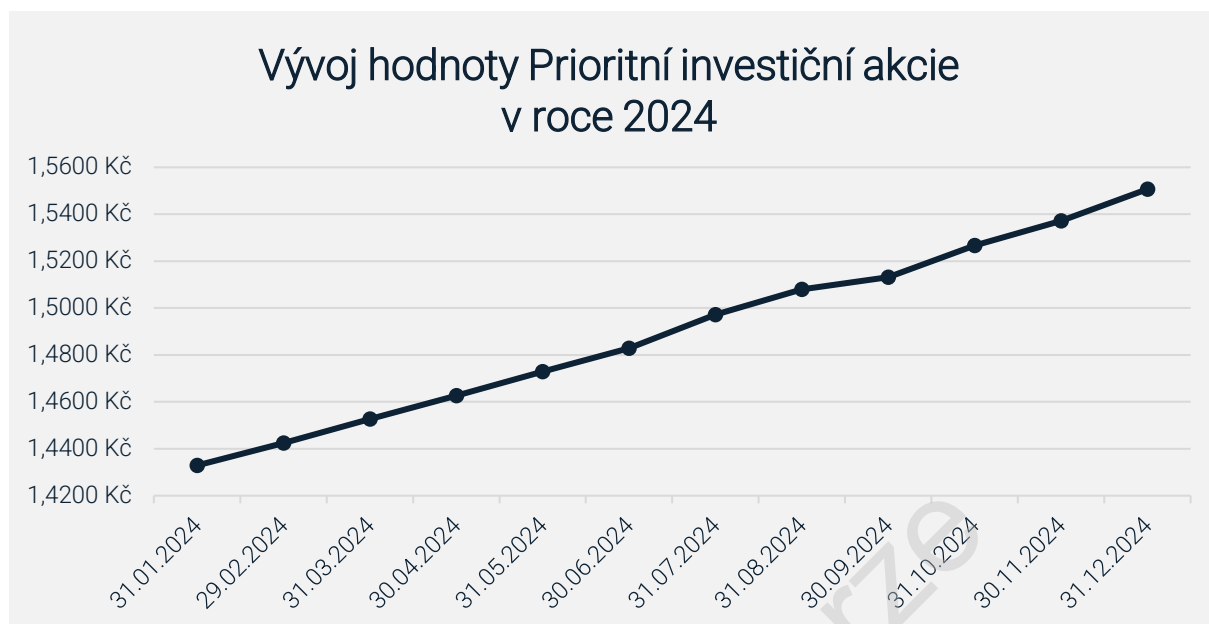
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

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

- h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)**

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

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



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

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. 120 dnů 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 developementem nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především

příjmy z úpisu 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 a splátkami jistiny z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

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

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

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

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

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.

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 pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace nebyla v průběhu roku 2024 ani přes pokles inflace nijak růžová. Průmyslová produkce na nižší inflaci výrazně nereaguje a krize českého průmyslu tak nadále trvá. I když byl v meziročním srovnání podíl nezaměstnaných vyšší o 0,4 %, tak jsou to právě domácnosti, které oživují spotřebu.

- V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu 2týdenní repo sazbu z 6,75 % na 4 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snížení výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %. Po zbytek roku se držela v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantně, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB. Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.
- Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, když rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovaném inflačním pásmu.
- Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb depozitních, což v roce 2024 podporovalo domácnosti ke změně investičního chování. Reálné úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Trhy si na válečné konflikty začínají zvykat a toto riziko automaticky do svých předpovědí zařazují. Roste vyčerpanost obou stran a nástup prezidenta Trumpa může zvýšit tlak na příměří. To by umožnilo ekonomický restart Ukrajiny i Ruska a patrně později vedlo k uvolnění sankcí. Evropa by mohla těžit z levnějších energií a vyšší poptávky po exportech. Negativním scénářem však zůstává omezení americké pomoci, které by mohlo oslabit ukrajinskou obranu.

Od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávky energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity, a pokud nedojde k rozšíření konfliktu mimo oblast Ukrajiny, nebude mít válka výrazný dopad na trhy. Podle analytiků v roce 2025 dojde k mírové dohodě mezi Ruskem a Ukrajinou.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny zůstávají do té doby totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

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

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

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. 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.

Neoficiální verze

3. Výroční zpráva

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

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

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu.

Fond nadále plánuje upisovat primárně Prioritní investiční akcie „PIA“, které budou veřejně obchodovány. Nicméně, fond během roku 2025 zvažuje delisting PIA z BCPP. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2025 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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

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

Makroekonomický výhled na rok 2025 byl postavený na základě prognóz ČNB, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, PPF banky a agentury Bloomberg ze závěru roku 2024 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Rok 2025 by měl přinést v České republice ekonomické oživení. Toto oživení však nebude nijak závratné a mělo by se pohybovat okolo 2,5 % a růst by měl být tažen zejména službami a obchodem. Průmyslu v roce 2025 již tolik nebude pomáhat ani automobilový průmysl. Výrazné riziko představují možná cla na dovozy do USA, které jsou aktuálně zvažovány. Pro Německo by takovéto opatření znamenalo další faktor limitující jeho stagnující ekonomiku, což by se nutně přeneslo negativně i do českého hospodářství. Ekonomiku by měla táhnout zejména spotřeba, a to jak soukromá, tak vládní. Spotřebu domácností podpoří relativně nízká inflace i silný trh práce a s ním spojený růst reálných mezd. Růst ekonomiky by měla v letošním roce podpořit i uvolněnější měnová politika.
- Model ČNB předpokládá, že průměrná inflace by v roce 2025 měla marginálně vzrůst z loňských 2,5 % na 2,6 %. Prognózy trhu se přiklánějí k opatrnosti, když první snížení úrokových sazeb očekávají nejdříve v březnu 2025. Na horizontu měnové politiky by inflace při slabé domácí poptávce a nižších cen energií a pohonných hmot měla být velmi blízko 2% inflačního cíle. Ceny energií budou tlačit inflaci směrem dolů, což dokazují zveřejněné ceníky některých dodavatelů. Obnovený růst cen nemovitostí se projeví ve vyšší dynamice imputovaného nájemného a znamená naopak proinflační tlaky. Prostor pro uvolňování měnové politiky tady je, ale bude probíhat pomaleji než v roce 2024.
- Podle agentury Bloomberg se drtivá většina analytiků shoduje, že na závěr roku bude 2týdenní repo sazba v pásmu 3 – 3,5 %.
- Na mezibankovním trhu není důvod k velkému konkurenčnímu boji, a tak pokles komerčních úroků bude u depozitních úroků pokračovat rychleji, a to jak u korunových tak i cizoměnových.
- Pomalý rozjezd tuzemské ekonomiky odsune i výraznější posílení tuzemské měny. Měny rozvíjejících se trhů by měly v příštím roce obecně těžit z ústupu rizikové averze i snižování úrokových sazeb v USA. Očekáváme, že koruna prolomí hranici 25 Kč a bude se pohybovat v úrovni 24,7 – 25 Kč / EUR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh

- Meziroční nárůst stavební produkce byl v roce 2024 2,5 %. Meziročně bylo zahájeno o 62,4 % bytů více, dokončeno bylo o 38,1 % bytů méně. Bariérou pro růst ve stavebnictví zůstává nadále nedostatek zaměstnanců. Stavební sektor v ČR očekává v roce 2025 mírný růst trhu stavebních prací o 0,8 %. Návrh státního rozpočtu na rok 2025 obsahuje rekordní investice do dopravní infrastruktury a veřejných projektů, které pomohou zajistit stabilní poptávku po stavebních pracích.
- Nemovitostní trh se po loňském mírném ochlazení rychle otřepal a nyní již silně expanduje, alespoň z cenového hlediska, a přispívá k tomu i odložená poptávka podpořená nadměrnými úsporami. Obnovený rychlý růst cen nemovitostí zřejmě znepokojuje centrální bankéře jakožto proinflační riziko. Výraznější pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů brzdí bankovní ústavy, aby si vyšší marží vybudovaly rezervu pro případné komplikace plynoucí z nesplácených úvěrů.
- Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Trh komerčních nemovitostí se stabilizoval. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmu. Nižší sazby podporují nižší yieldy, za které se tyto nemovitosti obchodují. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %).
- Úvěry a pohledávky
 - Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplácených úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.
 - Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností, jež budou ovlivněny politickými rozhodnutími.
 - Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor také bude podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
 - Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

- Hlavním tématem roku 2025 budou nejspíš obchodní války, které mohou značně uškodit některým odvětvím či ekonomikám. V této souvislosti se poprvé objevily trendy přesouvání dodavatelských řetězců do blízkých zemí a přesměrování dodavatelských řetězců do zemí, které se považují za politicky a ekonomicky bezpečné, aby se zabránilo narušení obchodních toků.
- Otevřenost české ekonomiky, kde exporty představují 70 % HDP, způsobuje její velkou citlivost na externí šoky. A těch může přijít mnoho, od slabé německé ekonomiky, přes nedostatek dodávek plynu, až po rozpoutání obchodních válek.
- Slabý ekonomický růst v Evropě bude i v letošním roce vytvářet tlak na uvolňování měnových podmínek ECB. Větším problémem než inflace je nyní reálná ekonomika. Vzhledem k tomu, že ECB předpokládá návrat inflace na cíl na horizontu měnové politiky, má prostor nižšími sazbami ekonomiku podpořit.
- Geopolitická nejistota. Čínsko-americké vztahy se tak stále více přidávají ke dvěma dalším důležitým ohniskům geopolitického napětí – Ukrajině a Blízkému východu. Silící ruský tlak na Ukrajinu vyvolává silící protitlak Západu, a tedy postupnou eskalaci konfliktu. Konflikt na Blízkém východě se změnil z lokálního problému (Gaza) na stále zřetelnější souboj mezi Izraelem a Íránem.
- Za potenciální zdroj nestability lze považovat také americkou politiku v podobě zavádění cel a migračních či daňových reforem.
- Omezený pokles úrokových sazeb by měl dopad na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem.
- Může dojít ke zhoršení ziskovosti firem, růstu defaultů a růstu kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

| | |
|---|----------------------------|
| Jméno a příjmení | Ing. Tomáš Sýkora |
| Další identifikační údaje | Datum narození: 13.09.1994 |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera | celé Účetní období |
| Před příchodem do AVANT IS pracoval ve společnosti PricewaterhouseCoopers na pozici daňového konzultanta v týmu M&A, kde se věnoval převážně daňovým due diligence, structuringu a mezinárodnímu zdanění. Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze v oboru Finance. Jeden semestr strávil na ekonomické univerzitě v polském Krakově. | |

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

| | |
|------------------------------------|---|
| 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 |

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

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

| | |
|---|--------------------------------------|
| Úplata obhospodařovateli za obhospodařování | 4 941 tis. Kč |
| Úplata depozitáři za služby depozitáře | 624 tis. Kč |
| Úplata administrátora | zahrnuta v úplatě za obhospodařování |
| Úplata auditora | 254 tis. Kč |
| Údaje o dalších nákladech či daních | |
| Právní a notářské služby | 3 tis. Kč |
| Ostatní správní náklady | 190 tis. Kč |
| Ostatní daně a poplatky | 42 Kč |

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

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

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

S účinností od 28.06.2024 došlo zejména k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- výpočet odměny Obhospodařovateli za výkon činnosti obhospodařování majetku
- definice „Smlouvy o investici“
- doplnění ustanovení kritérií EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti „ESG“.

S účinností od 29.11.2024 došlo zejména k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- úprava bodu 12.3 – splatnost úvěrů 30 let.

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

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

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

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

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Pevná složka odměn | 2 119 tis. Kč |
| Pohyblivá složka odměn | 0 Kč |
| Počet příjemců | 85,2 |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč |

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Odměny vedoucích osob | 243 tis. Kč |
| Počet příjemců | 6,1 |
| Odměny ostatních pracovníků | 1 876 tis. Kč |
| Počet příjemců | 79,1 |

4. Výkaz o řízení a správě Fondu

a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči Fondu, resp. investorům Fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Účetnictví je zajišťováno administrátorem Fondu.

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty

související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

Zakladatelské akcie

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Investiční akcie

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Investičního fondového kapitálu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

Fond vydává dva druhy kusových investičních akcií, konkrétně Prioritní investiční akcie (dále také jako „PIA“) a Výkonnostní investiční akcie (dále také jako „VIA“).

Výkonnostní investiční akcie (VIA)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. VIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na VIA.

Mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno.

Práva spojená s akcií VIA

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

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 dle Zákona o obchodních korporacích a Stanov na řízení Fondu, avšak je s ní spojeno právo Investora podílet se dle Zákona, Stanov a tohoto Statutu na zisku Fondu, případně likvidačním zůstatku Fondu při jeho zrušení s likvidací. Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Prioritní investiční akcie (PIA)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. PIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na PIA.

Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s akcií PIA

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

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 dle Zákona o obchodních korporacích a Stanov na řízení Fondu, avšak je s ní spojeno právo Investora podílet se dle Zákona, Stanov a tohoto Statutu na zisku Fondu, případně likvidačním zůstatku Fondu při jeho zrušení s likvidací. Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jiném veřejném trhu.

Nabývání investičních akcií

Výše minimální vstupní investice Investora je:

- částka 100.000, - Kč (jedno sto tisíc korun českých) v případě, že splňuje podmínky ustanovení § 272 odst. 1 písm. a) až h) Zákona;
- částka 1.000.000, - Kč (jeden milion korun českých) v případě, že splňuje podmínky ustanovení § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 Zákona;
- ekvivalent částky 125.000, - EUR (jedno sto dvacet pět tisíc euro) přepočtené na české koruny v kurzu vyhlášeném Českou národní bankou ke dni nabytí v případě, že splňuje podmínky ustanovení § 272 odst. 1 písm. i) bod 1 Zákona. Rozhodným kurzem pro účely výpočtu je měnový kurz CZK/EUR vyhlášený Českou národní bankou k rozhodnému dni v případě úpisu a ke dni uskutečnění transakce v případě převodu.

Úpis investičních akcií podléhá vstupnímu poplatku (přírážce) ve výši až 3 % z investované částky. Přesná částka je stanovena v příslušné smlouvě o úpisu. Vstupní poplatek je příjmem Fondu.

Fond vydává 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 Depozitářem, resp. za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle ust. § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích. Za peněžní částku došlou na Účet Fondu, nebo za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle ust. § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích (po odečtení případných poplatků) je vydáván nejbližší nižší celý počet investičních akcií vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky po odečtení případných poplatků a aktuální hodnoty investiční akcie pro rozhodný den. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou investiční akcií je příjmem Fondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků).

Odkupování investičních akcií

Administrátor zajistí odkoupení investiční akcie za částku, která se rovná její aktuální hodnotě pro den, ke kterému obdržel žádost o odkoupení investiční akcie, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota investiční akcie k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla Administrátorovi doručena žádost o odkup. Výplata peněžních prostředků odpovídajících hodnotě odkoupených investičních akcií je provedena bezhotovostním převodem na účet Investora uvedený v Seznamu akcionářů nebo v žádosti o odkup investičních akcií. Minimální hodnota jednotlivého odkupu investičních akcií činí ekvivalent částky 100.000, - Kč (sto tisíc korun českých). Hodnota investičních akcií ve vlastnictví jednoho Investora nesmí odkupem investičních akcií klesnout pod hranici minimální investice uvedené v tomto Statutu, pokud nepožádá Investor o odkup všech zbývajících investičních akcií.

Klesne-li výše Investičního fondového kapitálu na 1.250.000, - EUR a nižší, pozastaví Obhospodařovatel odkupování investičních akcií. Dosáhne-li výše Investičního fondového kapitálu částky 200.000.000, - EUR a vyšší, pozastaví Obhospodařovatel vydávání investičních akcií. Obhospodařovatel rovněž rozhodne o pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií, hrozí-li překročení nejnižší nebo nejvyšší výše Investičního fondového kapitálu určené v předchozích větách tohoto článku. Pro stanovení dne obnovení vydávání nebo odkupování investičních akcií platí ust. § 163 odst. 3 Zákona.

Obhospodařovatel je oprávněn pozastavit vydávání nebo odkupování Investičních akcií na dobu nejdéle 2 let, a to jen, je-li to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Investorů.

Výstupní poplatky

Na odkupy investičních akcií se aplikuje výstupní poplatek (srážka) ve výši:

- a) 10 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že:
 - i. Investor požádá o odkup Investičních akcií do 2 let od úpisu odkupovaných Investičních akcií; a zároveň
 - ii. se odkupuje v kalendářním roce více než 10 % jeho investičních akcií;
- b) 0 % celkové hodnoty odkupovaných investičních akcií v ostatních případech.

d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46a ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK obchodní vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných

investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

| | |
|----------------------------------|---|
| Jméno a příjmení | Ing. Vladimír Bezděk, M.A. |
| Další identifikační údaje | datum narození: 21.6.1974 bytem: Krátká 811, 252 29 Dobřichovice |
| Období výkonu funkce | 21.1.2023 -31.12.2023 |
| Znalosti a zkušenosti | Inženýrský titul na Vysoké škole ekonomické v Praze – hlavní specializace Finance, vedlejší specializace Analýza sociálně ekonomických dat. Magisterský titul na The University of Manchester, obor Social Policy and Analysis. 12letá praxe v řízení pojišťoven (v ČR a SR) a penzijních společnostech na pozici předsedy představenstva s bilancemi v řádech desítek mld. Kč a 9letá praxe v České národní bance v oblastech měnová politika a finanční stabilita. Od července 2021 předsedou představenstva AVANT IS.. |

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

| | |
|-------------------------|------------------------------|
| Jméno a příjmení | Ing. Václav Urban (předseda) |
| Jméno a příjmení | RNDr. Dušan Brabec (člen) |
| Jméno a příjmení | Maxim Vichorev (člen) |

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární orgán Fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva AVANT IS. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

| | |
|------------------|---|
| Jméno a příjmení | Maxim Vichorev |
| Jméno a příjmení | Rostyslav Petchenko (1.1.2024 – 7.3.2024) |
| Jméno a příjmení | Tomáš Wildt (8.3.2024 – 31.12.2024) |
| Jméno a příjmení | Tomáš Sýkora |
| Jméno a příjmení | Maxim Vichorev |

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

K rozhodnutí podle § 421 odst. 2 písm. m), ZOK, k rozhodnutí o změně stanov, k rozhodnutí, v jehož důsledku se mění stanovy, k rozhodnutí o pověření představenstva nebo správní rady zvýšit základní kapitál, o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu, o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů, o zrušení společnosti s likvidací a k rozhodnutí o rozdělení likvidačního zůstatku se vyžaduje souhlas alespoň dvoutřetinové většiny hlasů přítomných akcionářů.

f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

g) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

| Položka vlastního (fondového) kapitálu | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|--|---|---------------------------------------|
| Vlastní (fondový) kapitál celkem | 211 495 | 333 283 |
| Základní zapisovaný kapitál | 100 | 100 |
| Kapitálové fondy | 174 168 | 253 872 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti | -70 | -70 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti | 44 086 | 37 297 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období | -6 789 | 42 114 |

Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

| Cenný papír | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Vlastní (fondový) kapitál celkem | 211 495 | 333 283 |
| Zakladatelské akcie | 30 | 30 |
| Prioritní investiční akcie („PIA“) | 119 514 | 182 354 |
| Výkonnostní investiční akcie („VIA“) | 91 951 | 150 929 |

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ust. § 272 ZISIF.

Fond vydává 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. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

h) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Prioritní investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod Výkonnostních investičních akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že je nezbytný předchozí písemný souhlas představenstva.

Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

i) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena pouze se zakladatelskými akciemi, nestanoví-li zákon jinak. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech Fondu tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií Fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

| Vlastník podílu | Výše podílu k poslednímu dni Účetního období |
|-----------------|--|
| Maxim Vichorev | 95 % |
| Andrii Vykhorev | 5 % |

j) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. c) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že

žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

k) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

l) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

m) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu Fondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Fondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastních investičních akcií, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

- o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

- p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

- q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

- r) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku kapitola 7.11. přílohy.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

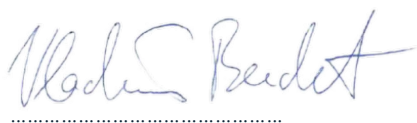
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje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

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

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

Dne: 30. 4. 2025

Podpis:


.....

Neoficiální verze

6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2024

Vihorev.Capital SICAV, a.s.

Praha, duben 2025

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: Vihorev.Capital SICAV, a.s.
Sídlo: Jungmannova 26/15, 110 00 Praha 1 Nové Město
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem: oddíl B číslo vložky 23982
IČO: 076 70 184
Statutární orgán: AVATN investiční společnost, a.s., při výkonu funkce člena představenstva zastupuje Ing. Vladimír Bezděk, M. A.
Předmět činnosti: Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění
Ověřované období: 1. leden 2024 až 31. prosinec 2024
Příjemce zprávy: Akcionáři investičního fondu

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti: AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti: 604
Sídlo: Rohanské nábřeží 721/39, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem: oddíl C, číslo vložky 345046
IČO: 099 38 419
Telefon: +420 771 224 893
E-mail: info@auditone.cz
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: 1959

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře investičního fondu Vihorev.Capital SICAV, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu Vihorev.Capital SICAV, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31.12.2024, z výkazu zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku, výkazu změn čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií, a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024 a přílohy k těmto výkazům, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu Vihorev.Capital SICAV a.s. k 31.12.2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitosti auditu**Způsob řešení**Ocenění majetkových účastí

Hodnota investice do majetkových účastí představuje k datu účetní závěrky významnou část bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka tato aktiva k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění těchto aktiv a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění majetkové účasti na reálnou hodnotu je uvedeno v bodech 7.2 a 8.3 komentáře k účetním výkazům.

Ocenění investice do nemovitosti

Hodnota nemovitostního portfolia představuje k datu účetní závěrky významnou část bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka svoje nemovitosti k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění majetku a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 7.4 a 8.2 komentáře k účetním výkazům.

Správné vykázání v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

Účetní jednotka sestavuje účetní závěrku na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s našim znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění těchto položek aktiv.

V rámci našich testů jsme ověřili, že použitá metodika ocenění je metodicky správná a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu těchto aktiv účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři účetní závěrky.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s našim znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění nemovitostního portfolia.

V rámci našich testů jsme ověřili, že provedené ocenění je metodicky správné a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu nemovitostního portfolia. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři k účetním výkazům.

Námi provedené auditorské postupy byly mimo jiné zaměřeny na klasifikaci jednotlivých složek aktiv, závazků, vlastního kapitálu, nákladů a výnosů v souladu s IFRS a na dostatečné zveřejnění informací v Komentáři k účetní závěrce v souladu s požadavky IFRS.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost vedení účetní jednotky, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko

neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat vedení účetní jednotky, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali vedení účetní jednotky, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst.2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 28. 6. 2024 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme třetím rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit účetní jednotky, kterou jsme dne 30. 4. 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Účetní jednotce neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Účetní jednotce ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Účetní jednotky.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Účetní jednotky. Představenstvo Účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční finanční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

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

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2024 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 30. dubna 2025



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a trailing line.

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

Neoficiální verze

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

Vihorev.Capital SICAV, a.s.
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI
k 31. prosinci 2024
(v tisících Kč)

| | Pozn. | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|-------|----------------|----------------|
| AKTIVA | | | |
| AKTIVA - neinvestiční | | | |
| Peníze | 7.7 | 30 | 30 |
| Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem | | 30 | 30 |
| Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem | | 30 | 30 |
| Dlouhodobá aktiva | | | |
| <i>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</i> | | 321 615 | 182 884 |
| Postoupené pohledávky | 7.1 | 3 998 | 9 546 |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | 7.1 | 238 438 | 123 450 |
| Investice do majetkových účastí | 7.2 | 79 179 | 49 888 |
| <i>Investice do nemovitostí</i> | | 36 416 | 35 672 |
| Investice do nemovitostí | 7.4 | 36 416 | 35 672 |
| <i>Obchodní a jiné pohledávky</i> | | 107 | 109 |
| Ostatní pohledávky | 7.3 | 107 | 109 |
| Dlouhodobá aktiva celkem | | 358 138 | 218 665 |
| Krátkodobá aktiva | | | |
| <i>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</i> | | 0 | 0 |
| Postoupené pohledávky | 7.1 | 0 | 0 |
| <i>Obchodní a jiné pohledávky</i> | | 1 284 | 321 |
| Obchodní a jiné pohledávky | 7.3 | 1 284 | 321 |
| Daňové pohledávky | 7.9 | 0 | 0 |
| Peníze | 7.7 | 34 153 | 49 700 |
| Náklady a příjmy příštích období | 7.5 | 10 | 10 |
| Krátkodobá aktiva celkem | | 35 447 | 50 031 |
| AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem | | 393 585 | 268 696 |
| AKTIVA celkem | | 393 615 | 268 726 |

| | Pozn. | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|-------|----------------|----------------|
| VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY | | | |
| Vlastní kapitál | | | |
| Základní kapitál | 7.6 | 100 | 100 |
| Nerozdělený zisk/ztráta minulých let | | -70 | -70 |
| Vlastní kapitál celkem | | 30 | 30 |
| Dlouhodobé závazky | | | |
| <i>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</i> | | 0 | 0 |
| Přijaté úvěry a zápůjčky | 7.10 | 0 | 15 000 |
| Obchodní a jiné závazky | | 107 | 107 |
| Obchodní a jiné závazky | 7.8 | 107 | 107 |
| Dlouhodobá pasiva celkem | | 107 | 15 107 |
| Krátkodobé závazky | | | |
| <i>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</i> | | 15 595 | 0 |
| Přijaté úvěry a zápůjčky | 7.10. | 15 595 | 0 |
| Obchodní a jiné závazky | | 44 600 | 42 124 |
| Obchodní a jiné závazky | 7.8 | 43 849 | 41 503 |
| Daňové závazky | 7.9 | 751 | 621 |
| Krátkodobé závazky celkem | | 60 195 | 42 124 |
| Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup) | | 60 302 | 57 231 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 7.11 | 333 283 | 211 465 |
| PASIVA přiřaditelná investičním akciím celkem | | 393 585 | 268 696 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | | 393 615 | 268 726 |

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
 za období roku 2024
 (v tisících Kč)

| | Poznámky | 2024 | 2023 |
|--|----------|---------------|----------------|
| Tržby z pronájmu nemovitostí | | 963 | 1 284 |
| Tržby z pronájmu nemovitostí | 8.1 | 963 | 1 284 |
| Náklady související s pronájmem nemovitostí | | -22 | -50 |
| Pojištění | 8.1 | -22 | -22 |
| Změna reálné hodnoty majetku | 8.2 | 744 | -249 |
| Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty | | 47 959 | - 2 135 |
| Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty finančních aktiv | 8.3 | 31 067 | -11 069 |
| Úrokové výnosy | 8.6 | 18 180 | 10 760 |
| Úrokové náklady | 8.6 | -2 001 | -2 199 |
| Ostatní finanční náklady/výnosy | 8.6 | 713 | 373 |
| Ostatní provozní náklady/výnosy | 8.4 | -30 | 0 |
| Správní a všeobecné náklady | 8.5 | -6 088 | -5 498 |
| Ostatní daně a poplatky | 8.7 | -1 429 | -59 |
| Zisk/Ztráta před zdaněním | | 42 097 | -6 707 |
| Daň ze zisku | 8.9 | 17 | -82 |
| Zisk/Ztráta z pokračující činnosti po zdanění | | 42 114 | -6 789 |
| Ostatní úplný výsledek | | - | - |
| Celkový úplný výsledek za rok | | 42 114 | -6 789 |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění | | 42 114 | -6 789 |

Zisk účetní období byl dosažen pouze investiční činností.

Vihorev.Capital SICAV, a.s.
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
k 31. prosinci 2024
(v tisících Kč)

| | Pozn. | 2024 | 2023 |
|--|---------------|----------------|----------------|
| Peněžní tok z provozních činností | | | |
| Zisk/ztráta za období | | | |
| Úpravy o: | | | |
| Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup | | 42 114 | -6 789 |
| Změny z přecenění na reálnou hodnotu | 8.2, 8.3 | -31 811 | 11 318 |
| Úrokové výnosy | 8.6 | -18 180 | -10 760 |
| Úrokové náklady | 8.6 | 2 001 | 2 199 |
| Daňový náklad | 8.9 | 17 | 82 |
| | | -5 893 | -3 950 |
| Změna stavu obchodních a jiných pohledávek | 7.1, 7.3, 7.5 | 4 587 | -5 298 |
| Změna stavu obchodních a jiných závazků | 7.8 | 0 | 15 077 |
| | | 263 | 5 829 |
| Zaplacené daně ze zisku | 7.9 | 148 | -82 |
| Čisté peníze z provozních činností | | 411 | 5 747 |
| Peněžní tok z investičních činností | | | |
| Pořízení dlouhodobého majetku | 7.4 | 0 | 9 694 |
| Pořízení nekonsolidovaných dceřiných společností | | -1 584 | 0 |
| Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček | 7.1 | -94 226 | -29 793 |
| Investice do majetkových účastí | 7.2, 8.3 | - | - |
| Čisté peníze použité v investičních činnostech | | -95 810 | -20 099 |
| Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow) | | | |
| Úpisy investičních akcií | 7.11 | 81 258 | 63 922 |
| Odkupy investičních akcií | | -1 938 | |
| Změna stavu přijatých úvěrů a půjček | 7.10 | 0 | -4 398 |
| Zaplacené úroky | | 532 | 2 199 |
| Příplatek do fondového kapitálu | | - | - |
| Čisté peníze použité ve financování | | 79 852 | 61 723 |
| Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů | | -15 547 | 47 371 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období | 7.7 | 49 730 | 2 359 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období | 7.7 | 34 183 | 49 730 |

Vihorev.Capital SICAV, a.s.

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

k 31. prosinci 2024

(v tisících Kč)

| | Poznámka | 2024 | 2023 |
|---|----------|---------|---------|
| Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu | | 211 465 | 154 449 |
| Příjem z vydaných investičních akcií | 7.11 | 82 827 | 63 921 |
| Splacení investičních akcií - odkup | 7.11 | -2 463 | 0 |
| Příplatky do fondového kapitálu | 7.11 | 0 | 0 |
| Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi | | 80 364 | 63 921 |
| Dohad na nevydané akcie | | -660 | -116 |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění | | 42 114 | - 6 789 |
| Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 31. prosinci | | 333 283 | 211 465 |

Neoficiální verze

Vihorev.Capital SICAV, a.s.
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU neinvestičního
k 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

| | 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 | - | - | - | - |
| Zůstatek k 31. prosince 2023 | 100 | -70 | - | 30 |

| | Základní kapitál | Nerozdělený zisk/ztráta | Zisk/Ztráta běžného roku | Vlastní kapitál |
|-------------------------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Zůstatek k 1.1.2024 | 100 | -70 | - | 30 |
| Změny v roce 2024 | | | | |
| Rozdělení zisku 2023 | - | - | - | - |
| Úplný výsledek hospodaření | - | - | - | - |
| Zůstatek k 31. prosince 2024 | 100 | -70 | - | 30 |

Neoficiální verze

KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika Fondu

Fond vznikl dne 26. listopadu 2018 zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, pod vložkou 23982

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 |
| IČO: | 076 70 184 |
| DIČ: | CZ07670184 |
| Právní forma: | akciová společnost |
| Předmět podnikání: | činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech |
| Vykazovací období: | 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024 |

Fond již nevytváří podfondy. Do 31.12.2021 byl Fond s Podfondem. Od 1.1.2022 došlo ke zrušení Podfondu a sloučení veškerých aktiv a pasiv do Fondu.

Fond je od 27.10.2023 odregistrován jako plátce DPH u Specializovaného finančního úřadu.

Orgány fondu k datu 31. 12. 2024:

Statutární orgán – představenstvo:

| | |
|---------------------|---|
| Člen představenstva | AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 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 nedošlo v obchodním rejstříku k žádným změnám.

Vlastníci Fondu k 31. 12. 2024:

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

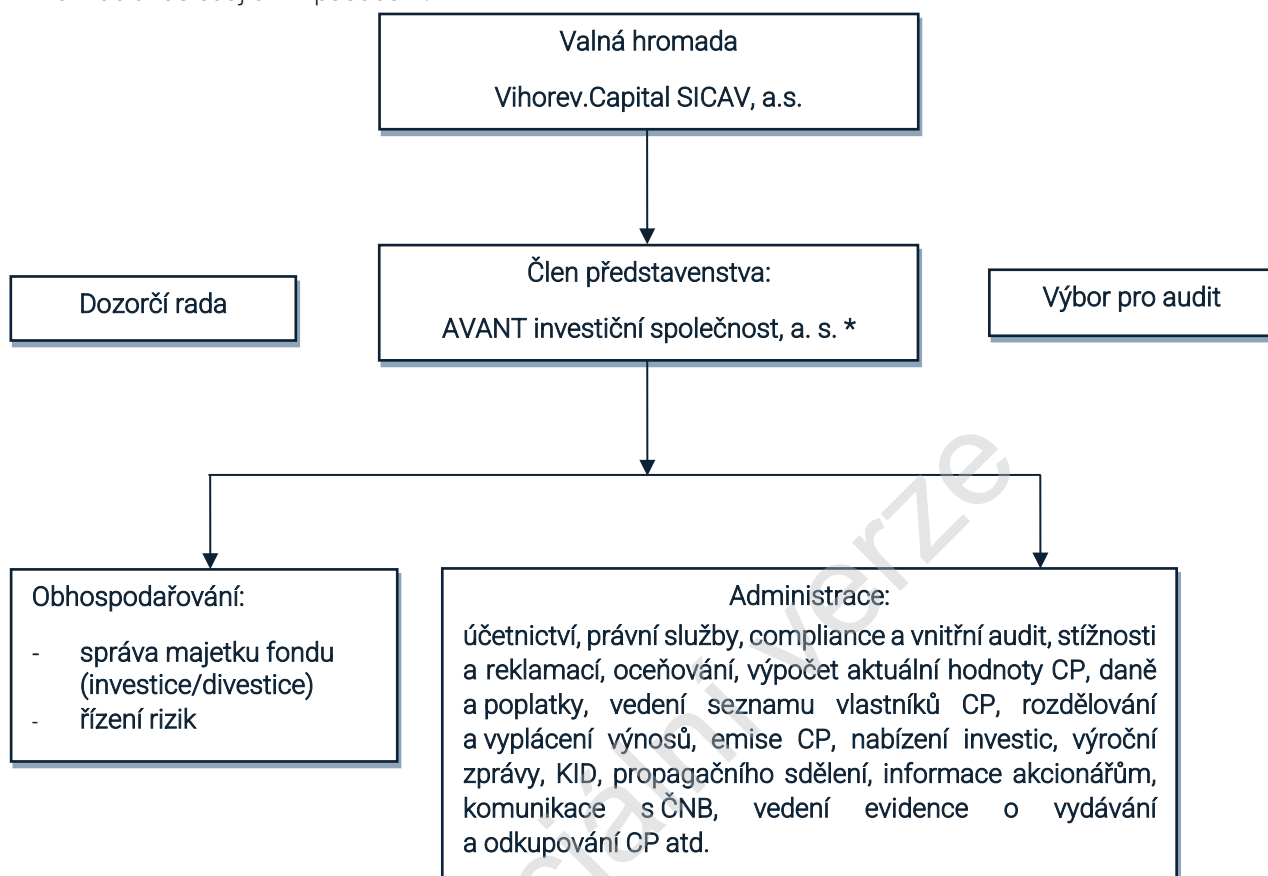
Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

V rozhodném období depozitářem 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 1.10.2022

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2024 a končící 31. prosince 2024.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2024, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 31. prosince 2024.

Účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu podléhá povinnému auditu.

2.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

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).

2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy fondu

2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být reklasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

- **Nový standard IFRS 17 Pojistné smlouvy**

Přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4.

Dopad na účetní jednotku:

Fond nepodniká v daném odvětví, proto změny standardu nemají vliv na účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel**

Vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá významná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá podstatná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit.

Dopad na účetní jednotku:

Fond uvážil novelizaci při strukturování účetní závěrky a formulování informací o použitých účetních pravidlech, aniž by měla novelizace dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v účetních výkazech.

- **Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů**

Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů, se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Fondu.

- **Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce**

Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Fondu.

- **Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II**

Tato novelizace do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD.

Dopad na účetní jednotku:

Fond není dotčen požadavky této nové regulace.

- **Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace**

Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace, která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9

Dopad na účetní jednotku:

Fond není dotčen požadavky této nové regulace.

2.2.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla fondem použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytl kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

2.2.3. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard

- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

3. FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA

Účetní závěrka Fondu je prezentována v českých korunách (Kč), 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. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY

Důležitá účetní pravidla a metody použité při přípravě řádné účetní závěrky jsou popsány níže.

4.1. ZMĚNY V ÚČETNÍCH POSTUPECH, ODHADECH A CHYBY Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Fond změnil účetní postup pouze v případě, že změna:

- je vyžadována IFRS, nebo
- vyústí v to, že účetní závěrka poskytuje spolehlivé a více relevantní informace o dopadech transakcí, ostatních událostí nebo skutečností ovlivňujících finanční pozici, finanční výkonnost nebo peněžní toky.

V případě změny v účetních postupech se předpokládá, že nový postup byl vždy používán. Změna výsledných úprav se provádí kapitálově. Pro srovnatelnost účetní jednotka upraví účetní závěrku (srovnávací informace) za nejbližší minulé vykazované období, jako kdyby nový účetní postup byl vždy aplikován, toto se nestane, pokud je neproveditelné stanovit účinky pro dané období nebo kumulativní dopad změny.

Položky účetních výkazů účtované na základě odhadů jsou revidovány, jestliže se změnila okolnosti, na kterých byly založeny, nebo v důsledku nových informací či větších zkušeností.

Oprava významné chyby z předchozího období se provádí upravením počátečního stavu Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup. Při přípravě účetní závěrky se předpokládá, že chyby byly zachyceny v období, ve kterém vznikly.

Významnou chybou se rozumí taková chyba, která je obhospodařovatelem vyhodnocena tak, že by mohla ovlivnit rozhodnutí uživatelů účetní závěrky.

4.2. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

4.3. TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ

Účetní závěrka Fondu je předkládána v měně primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond vyvíjí svoji činnost (funkční měna). Pro účely této účetní závěrky se výsledky a finanční pozice Fondu vyjadřují v českých korunách (Kč), které jsou funkční měnou Fondu a měnou vykazování pro tuto účetní závěrku.

Při sestavování účetní závěrky Fondu se transakce v jiné měně, než je funkční měna Fondu (cizí měna), účtují za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu transakce. Ke každému rozvahovému dni se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití závěrkového směnného kurzu vyhlášeného ČNB. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do výkazu úplného výsledku hospodaření.

4.4. 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 |
|--|--|-------------------|--------------------|---------|
| K 31.12. 2024 | | | | |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | 238 438 | - | - | 238 438 |
| Postoupené pohledávky | 3 998 | - | - | 3 998 |
| Investice do majetkových účastí | 79 179 | - | - | 79 179 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | - | 34 153 | - | 34 153 |
| Obchodní a ostatní pohledávky | - | 1 401 | - | 1 401 |
| Přijaté úvěry a zápůjčky | 15 595 | - | - | 15 595 |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy | 43 849 | - | 858 | 44 707 |
| Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím | - | 333 283 | - | 333 283 |

| tis. Kč | Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě | Ostatní aktiva | Ostatní závazky | Celkem |
|--|--|-------------------|--------------------|---------|
| K 31.12. 2023 | | | | |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | 123 450 | - | - | 123 450 |
| Postoupené pohledávky | 9 546 | - | - | 9 546 |
| Investice do majetkových účastí | 49 888 | - | - | 49 888 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | - | 49 730 | - | 49 730 |
| Obchodní a ostatní pohledávky | - | 440 | - | 440 |
| Přijaté úvěry a zápůjčky | 15 000 | - | - | 15 000 |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy | 41 503 | - | 728 | 42 231 |

4.5. FINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

4.5.1. Klasifikace

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat cenné papíry v ostatním úplném výsledku hospodaření. Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

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

4.5.2. Oceňování kapitálových nástrojů

Jelikož Fond splňuje definici investiční jednotky dle IFRS 10 ("Konsolidovaná účetní závěrka"), nejsou majetkové účasti stejně jako všechny ostatní kapitálové nástroje předmětem konsolidace, ale Fond vykazuje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

4.5.3. Účtování, odúčtování a oceňování

Finanční aktiva a finanční závazky vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů ve výkazu úplného výsledku hospodaření.

Finanční aktiva jsou odúčtována, když vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic, nebo Fond převedl všechna podstatná rizika a užitky z vlastnictví.

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva a finanční závazky oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

4.5.4. Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům.

4.5.5. Finanční závazky

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

Fond klasifikuje své finanční závazky na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních závazků a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních závazků jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Portfolio finančních závazků je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti závazků a k rozhodování.

Finanční závazky jsou prvotně oceněny pořizovací cenou, která představuje reálnou hodnotu přijatého plnění včetně transakčních nákladů. Následně Fond vychází při stanovení jejich reálné hodnoty z jejich naběhlé hodnoty s použitím metody efektivní úrokové míry. Naběhlá hodnota je vypočítána s přihlédnutím na diskont nebo prémii z emise a nákladů, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry.

Obchodní závazky jsou závazky zaplatit zboží nebo služby odebrané v rámci běžného podnikání od dodavatelů.

4.5.6. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přecherpání bankovních účtů se vykazuje ve výkazu finanční pozice v závazcích.

4.5.7. Leasing

Fond jako pronajímatel

Fond v rámci své činnosti pronajímá nemovitosti na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v rámci ostatních provozních výnosů v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu.

Fond jako nájemce

Fond jako nájemce nerozlišuje operativní a finanční leasing. Fond vykazuje v rozvaze aktiva v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“, které reprezentuje právo k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Fond prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby, které jsou v rozvaze vykázány v položce „Ostatní pasiva“. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

Fond rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – Fond právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o opravy za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Aktivum je odepisováno rovnoměrně do konce doby použitelnosti nebo po dobu trvání leasingu, nastane-li dříve. Příslušné odpisy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku“.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu. Přecenění závazku z leasingu Fond vykazuje jako úpravu hodnoty aktiva, maximálně však do výše jeho účetní hodnoty. Úpravy hodnoty aktiva pod jeho účetní hodnotu jsou účtovány do výsledku hospodaření v položce „Ostatní provozní náklady“. Naběhlé úroky jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a přecenění závazku z leasingu je součástí ostatních provozních nákladů a výnosů.

Fond aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Za aktivum nízké hodnoty administrátor Fondu považuje aktivum do hodnoty 100 000 Kč. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou trvání do 12 měsíců.

Při stanovení doby trvání leasingu u smluv uzavřených na dobu neurčitou Fond posuzuje především dostupnost, pracnost a výši nákladů na změnu předmětu nájmu. Z tohoto důvodu Fond může klasifikovat leasingové smlouvy na dobu neurčitou za krátkodobé i dlouhodobé. U dlouhodobých nájmu je pak doba trvání leasingu odhadnuta vedením Fondu s přihlédnutím na předpoklad budoucího vývoje Fondu.

4.5.8. Započtení finančních nástrojů

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

4.6. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

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 čl. 14.15 spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondového 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.

Vydané investiční akcie jsou detailně popsány v bodu 8.9 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Součástí položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup (dále jen „Čistá aktiva investorů“, nebo „ČAI“) jsou:

- Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů
- Ostatní úplný výsledek – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti

4.7. REZERVY

Rezerva je závazek s nejistou časovou dobou splatnosti nebo nejistou výší. Rezervy se zaúčtují, pokud má Fond současný závazek (zákonný nebo smluvní), který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že vypořádání závazku povede k odlivu ekonomických prostředků, a navíc je možno spolehlivě kvantifikovat hodnotu závazku.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů potřebných k vyrovnání současného závazku vykazaného na konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků. Rezervy jsou přezkoumány na konci každého účetního období a upraveny tak, aby odrážely aktuální nejlepší odhad. Na budoucí provozní ztráty se rezervy netvoří.

4.8. DANĚ ZE ZISKU

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup. V takovém případě se daň vykazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Daň z příjmů se vypočte v souladu s příslušnými právními předpisy na základě zisku vykázaného ve výkazu o úplném výsledku dle národních účetních standardů po úpravách pro daňové účely. Fond vykáže v běžném účetním období náklad na splatnou daň proti rezervě, pokud ještě není připraveno daňové přiznání. Pokud Fond má přiznání připravené, vykáže splatnou daň ve výkazu o finanční situaci jako závazek.

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

4.9. VÝNOSY

Výnosy z prodeje jsou vykázané, pokud lze částku výnosu spolehlivě ocenit, je pravděpodobné, že ekonomické užitky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou do Fondu a vzniklé náklady nebo náklady, které s ohledem na transakci teprve vzniknou, lze spolehlivě ocenit. Výnosy z prodeje zásob a služeb jsou vykázané v okamžiku, kdy Fond převedl významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Fond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím.

Výnosy zahrnují přijaté protiplnění nebo pohledávky za dodání zboží nebo služeb snížené o případné obchodní slevy, výši daně z přidané hodnoty (DPH), atp.

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, dan z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

4.10. UZNÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za dodané zboží/výrobky a služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o případné obchodní slevy, výši daně z přidané hodnoty (DPH), atp.

a) Výnosy z prodeje bytových jednotek

Výnosy z prodeje nemovitostí, jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy Fond převedl významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Fond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím, ani skutečnou kontrolu nad prodaným zbožím/výrobkem. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

b) Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry. Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Výnosy a náklady se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv a závazků klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při přípravě 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.

5.1. FOND JAKO INVESTIČNÍ JEDNOTKA

Fond je investiční jednotkou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a oceňuje své investice do majetkových účastí jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí fondu nebo jeho obhospodařovatelů neposkytuje služby související s investiční činností fondu.

Fond naplňuje základní znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.27 tj. fond:

- shromažďuje peněžní prostředky od více investorů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků ve prospěch investorů a dále spravuje tento majetek;
- investičním cílem fondu dle statutu je trvalé zhodnocování prostředků a majetku vložených akcionáři s tím, že výnosy investic fondu budou převážně opatřovány z dividend a úroků;
- portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot

Fond naplňuje i další 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.

Fond provede částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti (exitová strategie) ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku

Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

5.2. 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.

5.3. ODHAD REÁLNÉ HODNOTY

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

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

5.3.1. Oceňování finančních aktiv a závazků reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty

Reálná hodnota finančních aktiv, která nejsou kótována na aktivním trhu, je stanovena nezávislým certifikovaným znalcem. Ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem zahrnuje aplikaci tří oceňovacích tržních přístupů, a sice porovnávacího, výnosového a nákladového, které jsou použity jednotlivě, nebo souběžně, v závislosti na konkrétním oceňovaném majetku, účelu ocenění a souvisejících podmínkách ocenění. Výsledkem uvedených tržních oceňovacích přístupů je porovnávací, výnosová a věcná (nákladová, substanční) hodnota. Výsledkem komplexní aplikace tržních přístupů v případě konkrétního ocenění je odhadnutá hodnota, kterou je buď výše zmíněná tržní hodnota, nebo jiný typ hodnoty daný konkrétním účelem ocenění nebo použitými předpoklady.

Určení toho, co představuje „pozorovatelnost“, vyžaduje významný úsudek fondu. Fond považuje za pozorovatelné údaje tržní data, která jsou snadno dostupná, pravidelně distribuovaná nebo aktualizovaná, spolehlivá a ověřitelná, otevřená a jsou poskytována nezávislými zdroji, které se aktivně podílejí na relevantním trhu.

Výstupem ocenění je vždy odhad nebo přibližná hodnota, kterou nelze stanovit s určitostí a použité oceňovací metody nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro pozice, které Fond má. Ocenění se proto případně upravuje tak, aby umožňovalo zahrnutí dalších faktorů, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Reálná hodnota kapitálových finančních aktiv byla stanovena pomocí Substanční hodnoty. Metoda substanční hodnoty na bázi reprodukčních cen oceňuje majetek při použití vybraných auditorských postupů s přihlédnutím k zásadě opatrnosti a se zohledněním opravných položek. Majetek je oceňován s ohledem na současné ceny na trhu majetku a jeho možnosti prodejnosti při znalostech oceněného majetku. Závazky jsou obvykle oceněny v účetních hodnotách.

Reálná hodnota finančních pohledávek a závazků pro účely zveřejnění se odhaduje diskontováním budoucích smluvních peněžních toků při aktuální tržní úrokové sazbě opravenou o nepozorovatelné úrokové rozpětí.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazků fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2024.

Pro všechny přesuny mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. V průběhu let 2024 ani 2023 nedošlo k žádným přesunům.

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

Rok 2024

| v tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|---|----------|----------|----------------|----------------|
| Finanční aktiva vykázána v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | | | | |
| Majetkové cenné papíry | 0 | 0 | 79 179 | 79 179 |
| Poskytnuté půjčky | 0 | 0 | 238 438 | 238 438 |
| Postoupené pohledávky | 0 | 0 | 3 998 | 3 998 |
| Celkem | 0 | 0 | 321 615 | 321 615 |

Rok 2023

| v tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|---|----------|----------|----------------|----------------|
| Finanční aktiva vykázána v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | | | | |
| Majetkové cenné papíry | 0 | 0 | 49 888 | 49 888 |
| Poskytnuté půjčky | 0 | 0 | 123 450 | 123 450 |
| Postoupené pohledávky | 0 | 0 | 9 546 | 9 546 |
| Celkem | 0 | 0 | 182 884 | 182 884 |

5.3.2. Technika oceňování aktiv a závazků reálnou hodnotu

Dlouhodobé finanční instrumenty na úrovni 3, zpravidla úvěry, pohledávky a směnky, jsou oceněny pomocí diskontovaného cashflow modelu.

Mezi vstupní pozorovatelné veličiny diskontního faktoru patří tržní a kreditní riziko.

- Tržní riziko odpovídá tržní obvyklé úrokové sazbě. Jako tržní obvyklá sazba je využit PRIBOR/EURIBOR pro krátkodobou část výnosové křivky a IRS CZK/IRS EUR pro dlouhodobou část výnosové křivky.

- Kreditní riziko odráží bonitu dlužníka a jeho pravděpodobnost selhání. Do kreditního rizika je započítán „Z-Spread“, který lze interpretovat jako rozdíl mezi tržní sazbou a sazbou poskytnutého nebo přijatého úvěru, aby se diskontované cashflow rovnalo nominální hodnotě jistiny finančního instrumentu. Z-Spreadem je vyjádřena pravděpodobnost selhání dlužníka nebo o jakou vyšší nebo nižší rizikovou přírážku je věřitel schopen poskytnout dlužníkovi finanční instrument oproti trhu. Dále do určení rizikové

přirážky vstupuje DRSK model. Dalším kritériem vyhodnocením rizikové přirážky je zajištění a kovenanty pro dlužníka vyplývající ze smlouvy o poskytnutí finančních prostředků. V neposlední řadě hodnocení finanční zdraví dlužníka (např. rentabilita, likvidita, zadlužení, pákový efekt, úrokové krytí atd.) Finanční analýza dlužníka je prováděna minimálně jedenkrát ročně. Na základě signifikantní změny ve finanční stabilitě dlužníka je dále kreditní riziková přirážka adjustována.

V následující tabulce jsou uvedeny nominální a reálné hodnotě finančních instrumentů fondu, včetně diskontní sazby.

| Číslo finančního instrumentu | Maturita | Nominální hodnota jistiny instrumentu | Typ instrumentu | Úroková sazba | Reálná hodnota jistiny instrumentu |
|------------------------------|----------|---------------------------------------|-----------------|---------------|------------------------------------|
| 1 | 0,16 | 450 000,00 | FIX | 10,00 % | 450 094,95 |
| 2 | 1,00 | 155 506 607,00 | FIX | 10,00 % | 144 921 738,78 |
| 3 | 2,00 | 1 000 000,00 | FIX | 10,00 % | 995 111,00 |
| 4 | 1,09 | 2 301 872,18 | FIX | 15,00 % | 2 338 930,02 |
| 5 | 0,50 | 15 000 000,00 | VAR | 13,00 % | 15 104 625,00 |
| 6 | 29,94 | 61 183 777,00 | FIX | 4,20 % | 59 322 260,58 |

Pohledávky a závazky vůči nebankovním subjektům jsou oceněny výnosovou metodou prostřednictvím DCF Modelu. Diskontní sazba je složena z tržní obvyklé úrokové sazby, kreditního rizika dlužníka a případně dalšího specifického či likvidního rizika. Jako tržní obvyklá sazba je využit PRIBOR/EURIBOR pro krátkodobou část výnosové křivky a IRS CZK/IRS EUR pro dlouhodobou část výnosové křivky. Kreditní riziko bylo vypočteno jako Z-Spread k datu uzavření úvěrové smlouvy a následně na základě finančních výkazů dlužníka korigováno pomocí Bloomberg DRSK modelu. Vážený průměr diskontní sazby činí 12,43 %.

6. 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.

Vzhledem k tomu, že Fond ke konci sledovaného období drží pouze poskytnuté úvěry a majetkové účasti, které se zabývají pronájmem nemovitostí v Praze lze tak definovat pouze jeden provozní segment.

Všechny náklady a výnosy tak lze přiřadit tomuto segmentu.

7. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

7.1. 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.

Dlouhodobé poskytnuté úvěry

| v tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Úvěry a zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám | 238 438 | 123 450 |
| Úvěry a zápůjčky poskytnuté třetím stranám | 0 | 0 |
| Postoupené pohledávky za spřízněnými stranami | 3 998 | 9 449 |
| Celkem | 242 436 | 132 996 |

| v tis. Kč | Reálná hodnota k 1. 1. 2024 | Změna reálné hodnoty | Čerpání – peněžní | Čerpání – nepeněžní | Naběhlý úrok | Splátky – peněžní | Splátky – nepeněžní | Reálná hodnota k 31.12.2024 |
|---|-----------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám | 123 450 | 3 377 | 96 000 | 61 184 | 17 194 | 0 | -62 767 | 238 438 |
| Postoupené pohledávky za spřízněnými stranami | 9 449 | 87 | 0 | 3 417 | 853 | 0 | -9 808 | 3 998 |
| CELKEM | 132 899 | 3 464 | 96 000 | 64 601 | 18 047 | 0 | -72 575 | 242 436 |

Nepeněžní čerpání a splátka ve výši 3 417 tis. Kč představují kapitalizaci úroků do jistiny úvěru a nepeněžní čerpání 61 314 tis. Kč představuje 1 nový úvěr započtený se splátkou úvěru.

Zajištění jednotlivých úvěrů a zápůjček je následující:

- Úvěr poskytnutý spřízněným stranám ve výši 193 614 tis. Kč je zajištěn ručitelským prohlášením akcionářů dlužníka. 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 1 075 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:

- Postoupené pohledávky za spřízněnými stranami ve výši 3 998 tis. Kč nejsou zajištěny.

7.2. 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. Majetkové účasti byly oceněny na reálnou hodnotu za použití substanční metody, neboť, neboť společnosti nefungují na principu Going concern. Principem substanční metody je ocenění jednotlivých aktiv na reálnou hodnotu a odečtení cizích zdrojů, rovněž v reálné hodnotě. Podkladovým většinovým aktivem těchto společností jsou nemovitosti, které byly oceněny na reálnou hodnotu porovnávací metodou. 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.

| 31.12.2024 | | | | | | |
|-------------------------------|------------|---------------|-------|---------------------|----------------|---------------|
| | | | | 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 | 58 414 | 22 626 |
| VD Project Zbraslav, s. r. o. | 116 62 786 | ČR | 100 % | 1 | 8 659 | 8 658 |
| Florenc PP5 project s.r.o. | 139 53 885 | ČR | 100 % | 1 584 | 12 106 | 10 522 |
| CELKEM | | | | 37 374 | 79 179 | 41 806 |

| 31.12.2023 | | | | | | |
|-------------------------------|------------|---------------|-------|---------------------|----------------|---------------|
| | | | | 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 | 45 458 | 9 670 |
| VD Project Zbraslav, s. r. o. | 116 62 786 | ČR | 100 % | 1 | 4 430 | 4 429 |
| CELKEM | | | | 35 789 | 49 888 | 14 099 |

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... V roce 2024 byl pořízen nový podíl ve společnosti Florenc PP5 project s.r.o.

7.3. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Fond neeviduje žádné dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky.

Krátkodobé

| v tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|--|--------------|--------------|
| Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami | 1 284 | 321 |
| Ostatní pohledávky | 0 | 0 |
| Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem | 1 284 | 321 |

Pohledávky z obchodních vztahů představují nezaplacené nájemné ke konci roku stejně jako v minulém roce.

Dlouhodobé

| v tis. Kč | 31.12.2024 | 31. 12. 2023 |
|---|------------|--------------|
| Ostatní pohledávky | 107 | 109 |
| Dlouhodobé ostatní pohledávky celkem | 107 | 109 |

Dlouhodobé pohledávky představují pohledávky za kauci k nájmu 8 bytových jednotek Strakonická, které nebyly uhrazeny ve výši 107 tis. Kč.

7.4. 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.

| | Dlouhodobý majetek provozní činnost | Stavby | Pozemky | Samostatné movité věci | Technické zhodnocení | Poskyt. zálohy na hmotný majetek | Celkem |
|--|-------------------------------------|--------|---------|------------------------|----------------------|----------------------------------|--------|
| (v tis. Kč) | | | | | | | |
| Reálná hodnota k 1. 1. 2023 | 0 | 45 615 | 0 | 0 | 0 | 0 | 45 615 |
| Přecenění nemovitosti na reálnou hodnotu | 0 | -9 943 | 0 | 0 | 0 | 0 | -9 943 |
| Reálná hodnota k 31.12. 2023 | 0 | 35 672 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35 672 |
| Reálná hodnota k 1. 1. 2024 | 0 | 35 672 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35 672 |
| Přecenění nemovitosti na reálnou hodnotu | 0 | 744 | 0 | 0 | 0 | 0 | 744 |
| Reálná hodnota k 31.12. 2024 | 0 | 36 416 | 0 | 0 | 0 | 0 | 36 416 |

7.5. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

| tis. Kč | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------|------------|------------|
| Náklady příštích období | 10 | 10 |
| Příjmy příštích období | 0 | 0 |
| Celkem | 10 | 10 |

Náklady příštích období představují časové rozlišení pojištění nemovitosti na následující období.

7.6. VLASTNÍ KAPITÁL

K 31.12. 2024 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 výsledek hospodaření 0 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč)

7.7. PENÍZE

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

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.

Celkový stav peněžních prostředků ke dni 31. 12. 2024 činí 34 183 tis. Kč (2023: 49 730 tis. Kč) z toho peněžní prostředky pocházející z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím k 31. 12. 2024 činí 34 153 tis. Kč (2023: 49 700 tis. Kč) a peněžní prostředky neinvestiční, přiřaditelné k zakladatelským akciím činí 30 tis. Kč (2023: 30 tis. Kč).

7.8. 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 | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami | 1 523 | 1 103 |
| Závazky za akcionáři | 41 807 | 39 967 |
| Daňové závazky | 751 | 0 |
| Ostatní závazky za třetími stranami | 0 | 1 |
| Dohadné položky pasivní | 519 | 424 |
| Výnosy příštích období | 0 | 8 |
| Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem | 44 600 | 41 503 |

Závazky za akcionáři ve výši 41 807 tis. Kč (2023: 39 967 tis. Kč) představují závazky Fondu emitovat investorům, na základě vypořádané smlouvy o úpisu investiční akcie zohledněné o DP na nevydané akcie.

Dohadné položky představují dohad na audit 254 tis. Kč, depozitáře 52 tis. Kč a dohad na obhospodařování 213 tis. Kč.

Dlouhodobé

| v tis. Kč | 31.12.2024 | 31. 12. 2023 |
|--|------------|--------------|
| Ostatní závazky za třetími stranami | 107 | 107 |
| Dlouhodobé závazky ostatní závazky celkem | 107 | 107 |

Závazek představuje (i) kauci z nájmu 8 bytových jednotek ve výši 107 tis. Kč. (ii) Závazek z postoupení nájemného z 8 bytových jednotek na TRINITY BANK a.s. ve výši 10 629 tis. Kč, který představuje současnou hodnotu diskontovaných nájmů ve výši 107 tis. Kč měsíčně až do 30. září 2033 a vychází ze smlouvy o zajišťovacím postoupení pohledávek z nájmu byl ve sledovaném období vypořádán.

7.9. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY/ZÁVAZKY

Fond ke konci roku 2024 eviduje závazek za Finančním úřadem z titulu vypořádání koeficientu DPH ve výši 0 tis. Kč (2023: závazek 0 tis. Kč). Fond se od DPH dne ve sledovaném období odhlásil.

K 31. 12. 2024 Fond vykazuje rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 518 tis. Kč (2023: 717 tis. Kč), která je ponižena o zaplacené zálohy v roce 2024 ve výši 157 tis. Kč (2023: 487 tis. Kč).

Odložený daňový závazek se vztahuje k přecenění majetku na reálnou hodnotu.

| v tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|--|--------------|--------------|
| Závazek (pohledávka) z titulu daně z příjmů právnických osob | 322 | 229 |
| Závazek z titulu odložené daně | 429 | 392 |
| Závazek z titulu daně z přidané hodnoty | 0 | 0 |
| Celkem | 751 | 621 |

7.10. PŘIJATÉ ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

Krátkodobé

| v tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|---|---------------|--------------|
| Úvěry a zápůjčky přijaté od spřízněných stran | - | - |
| Úvěry a zápůjčky přijaté od třetích stran | 15 105 | 0 |
| Úroky z přijatých úvěrů | 490 | - |
| Celkem | 15 595 | 0 |

Dlouhodobé

| v tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|---|--------------|---------------|
| Úvěry a zápůjčky přijaté od spřízněných stran | - | - |
| Úvěry a zápůjčky přijaté od třetích stran | 0 | 15 000 |
| Celkem | 0 | 15 000 |

Fond ve sledovaném období eviduje jeden krátkodobý 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.

7.11. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

Fond vydává 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;
- právo za podmínek stanovených Zákonem na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu;

- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie předkupní právo k investičním akciím jiného 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 nepeněžitého 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 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|-------------|------------|
| Hodnota investiční akcie PIA | 1,5507 | 1,42260 |
| Hodnota investiční akcie VIA | 19,7060 | 16,07240 |
| Počet investičních akcií PIA na začátku období | 64 637 908 | 25 461 791 |
| Počet emitovaných investičních akcií PIA v období | 61 726 739 | 39 176 117 |
| Počet odkoupených investičních akcií PIA v období | 8 765 144 | - |
| Počet investičních akcií PIA na konci období | 117 599 503 | 64 637 908 |
| Počet investičních akcií VIA na začátku období | 7 435 956 | 6 862 171 |
| Počet emitovaných investičních akcií VIA v období | 223 080 | 573 785 |
| Počet odkoupených investičních akcií VIA v období | - | - |
| Počet investičních akcií VIA na konci období | 7 659 036 | 7 435 956 |

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 0,47 % akcií PIA a 60,17 % akcií VIA.

Ke konci sledovaného období fond eviduje 53 žádostí o úpis PIA 38 652 tis. Kč a 1 žádost o úpis VIA 2 000 tis. Kč, které budou vyemitovány v následujícím období, v evidenci jako závazek za akcionáře.

8. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

8.1. ZISK/ZTRÁTA Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

| v tis. Kč | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|------------|--------------|
| Tržby z pronájmu nemovitostí | 963 | 1 284 |
| Tržby z pronájmu nemovitostí | 963 | 1 284 |
| Náklady související s pronájmem nemovitostí | -22 | -50 |
| Pojištění | -22 | -22 |
| Celkem | 941 | 1 234 |

Fond ve sledovaném období eviduje nemovitost 8 bytových jednotky na ulici Strakonická, Praha 5. Fondu plyne příjem z nájmu těchto byt. jednotek.

8.2. ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY MAJETKU

Změna reálné hodnoty majetku představuje přecenění hodnoty 8 bytových jednotek popsáno v bodě Strakonická Praha 5 bod 7.4, které jsou k datu účetní závěrky oceněny na reálnou hodnotu na základě znaleckého posudku vypracovaného externím znalcem do výsledku hospodaření Fondu.

| v tis. Kč | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------|------------|-------------|
| Změna reálné hodnoty majetku | 744 | -249 |
| Celkem | 744 | -249 |

8.3. 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. 2023 | Přírůstky/ Úbytky v roce 2024 | Reálná hodnota k 31. 12. 2024 | Přecenění do zisku/ztráty |
|---------------------------------|--|-------------------------------------|--|---------------------------------|
| Rezidence Strakonická, s. r. o. | 45 458 | 12 956 | 58 414 | 12 956 |
| VD Project Zbraslav, s. r. o. | 4 430 | 4 229 | 8 659 | 4 229 |
| Florenc PP5 project s.r.o. | 0 | 12 106 | 12 106 | 10 522 |
| Poskytnuté úvěry | 123 450 | 114 988 | 238 438 | -3 378 |
| Postoupené pohledávky | 9 449 | -5 451 | 3 998 | -13 |
| CELKEM | 182 787 | 138 828 | 321 615 | 24 316 |

8.4. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

| v tis. Kč | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------|------------|------------|
| Ostatní provozní náklady | 30 | 0 |
| Ostatní provozní výnosy | 0 | 0 |
| Celkem | 30 | 0 |

Ve sledovaném období Fond vykazuje ostatní provozní náklady, která zahrnuje 7 tis. Kč daň z nemovitých věcí a 23 tis. náklady na výrobu klíčů. V loňském roce Fond žádné ostatní náklady a výnosy nevykazoval.

8.5. 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 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------|--------------|
| Náklady na odměny statutárního auditu | 254 | 242 |
| z toho: | | |
| - Náklady na povinný audit účetní závěrky | 254 | 242 |
| Právní a notářské služby | 3 | 71 |
| Odměna za výkon obhospodařování | 4 941 | 4 369 |
| Služby depozitáře | 624 | 594 |
| Náklady na zaměstnance | 32 | 128 |
| Poradenství | 43 | 30 |
| Ostatní správní náklady | 190 | 64 |
| Celkem | 6 087 | 5 498 |

Ostatní správní náklady Fondu tvoří zejména náklady na vedení evidence cenných papírů a znalecké posudky. V minulém období se jednalo o náklady na vedení evidence cenných papírů a další drobné náklady.

8.6. ÚROKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY A OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

Úrokové výnosy představují úroky z poskytnutých úvěrů a výpůjček a úroky z postoupených pohledávek. Ostatní finanční výnosy/náklady představují výnos z emise cenných papírů 727 tis. Kč a náklad z bankovních poplatků 14 tis. Kč, v minulém období se jednalo o výnos z emise cenných papírů 382 tis. Kč a náklad z bankovních poplatků 9 tis. Kč

| v tis. Kč | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Ostatní finanční náklady/výnosy | 713 | 373 |
| Úrokové náklady – úvěry a zápůjčky | -2 001 | -2 199 |
| Úrokové výnosy – úvěry a zápůjčky | 18 180 | 10 760 |
| Celkem | 16 892 | 8 934 |

8.7. OSTATNÍ DANĚ A POPLATKY

Ostatní daně a poplatky v roce 2024 představují poplatky za zprostředkování 1 375 tis. Kč, rozhlasové poplatky ve výši 4 tis. Kč, poplatek za přijetí investičních nástrojů na burze ve výši 50 tis. Kč

V roce 2023 představují především poplatek za přijetí investičních nástrojů na burze ve výši 51 tis. Kč, rozhlasové poplatky ve výši 4 tis. Kč a daň z nemovitosti ve výši 4 tis. Kč.

8.8. LEASING

Leasing z pohledu pronajímatele

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

| tis. Kč | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------|---------------|---------------|
| Stavby | 36 416 | 35 672 |
| Celkem | 36 416 | 35 672 |

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

| tis. Kč | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|------------|--------------|
| Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby | 963 | 1 284 |
| Celkem | 963 | 1 284 |

Analýza splatnosti operativních leasingů

Nájemné bylo v průběhu roku 2024 ukončeno a byty se v následujícím období budou nabízet k prodeji.

8.9. DANĚ ZE ZISKU

Splatná daň

Splatná daň je za období 2024 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 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------|------------|
| Zisk před zdanění dle IFRS | 42 114 | -6 707 |
| Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem | - | - |
| Zisk před zdaněním dle CAS | 42 114 | -6 707 |
| Úprava daňového základu – částky zvyšující VH | 3 370 | 23 822 |
| Úprava daňového základu – částky snižující VH | -35 141 | -2 774 |
| Daňový základ | 10 343 | 14 341 |
| Uplatněná daňová ztráta | - | - |
| Daňový základ po odečtu ztráty | 10 343 | 14 341 |
| Splatná daň z příjmů ve výši 5 % | 517 | 717 |
| Daň z příjmů | 517 | 717 |

V roce 2024 Fond tvořil rezervu na daň z příjmu ve výši 517 tis Kč (2023: 717 tis Kč) a odloženou daň ve výši 429 tis. Kč (2023: 392 tis. Kč).

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

| tis. Kč | Rezerva na daň z příjmů | Splatná daň z příjmů | Odložená daň | Celkem |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|------------|
| Vyúčtování daňové povinnosti r.2024 | 0 | 146 | 0 | 146 |
| Tvorba rezervy na daň z příjmů | - 200 | 0 | 37 | -163 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2024 | -200 | 146 | 37 | -17 |

9. 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.) ze dne 6.5.2019 ve znění dodatku č. 7 uzavřeného dne 3.9.2024 | 6.5.2019 | 162 059 | - | - | 15 777 |
| CELKEM | | 162 059 | - | - | 15 777 |

Maksim Vichorev

| 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 ze dne 14.2.2019 ve znění dodatku č. 2 ze dne 28.2.2024 | 14.2.2019 | 1 057 | - | - | 9 |
| CELKEM | | 1 057 | - | - | 9 |

Rezidence Strakonická, s. r. o.

| 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 13 807 049 Kč ze dne 30.11.2024 | 30.11.2024 | - | - | - | - |
| CELKEM | | - | - | - | - |

NAVA FUND a.s.

| 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 61 183 777 Kč ze dne 1.12.2024 | 1.12.2024 | 59 536 | - | - | 1 862 |
| CELKEM | | 59 536 | - | - | 1 862 |

10. ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

Fond nemá žádné zaměstnance.

Ve sledovaném období byly vyplaceny odměny členům výboru pro audit, celkové náklady ve výši 32 tis. Kč.

Fond byl celé účetní období obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a. s., kdy Fondu byla vyúčtována odměna ve výši 4 941 tis. Kč (2023: 4 369 tis. Kč).

11. 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 30 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, ručitelské prohlášení apod.). Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

11.1. 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 | Česká spořitelna, a. s. | 30 | 0,0% |
| Běžné účty | kreditní | Česká spořitelna, a. s. | 2 494 | 0,6% |
| Běžné účty | kreditní | Česká spořitelna, a. s. | 31 659 | 8,0% |
| Běžné účty | | Celkem | 34 183 | 8,6% |
| Obchodní podíly | tržní | Rezidence Strakonická s.r.o. | 58 414 | 14,8% |
| Obchodní podíly | tržní | VD Project Zbraslav s.r.o. | 8 659 | 2,2% |
| Obchodní podíly | tržní | Florenc PP5 project s.r.o. | 12 106 | 3,1% |
| Obchodní podíly | | Celkem | 79 179 | 20,1% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | VIHOREV.INVESTMENTS, SE | 177 827 | 45,2% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Maxim Vichorev | 1 074 | 0,3% |
| Úvěry | kreditní, úrokové | NAVA FUND | 59 537 | 15,1% |
| Postoupené pohledávky | kreditní, úrokové | VD Project Zbraslav | 1 211 | 0,3% |
| Postoupené pohledávky | kreditní, úrokové | VIHOREV.INVESTMENTS, SE | 2 787 | 0,7% |
| Úvěry | | Celkem | 242 436 | 61,6% |
| Obchodní a jiné pohledávky | kreditní | Rezidence Strakonická s.r.o. | 1 391 | 0,4% |
| Nemovitosti | tržní | - | 36 416 | 9,3% |
| Ostatní | kreditní | - | 10 | 0,0% |
| Celkový součet | | | 393 615 | 100,0% |

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

11.2.1. 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 | 79 179 * 15 % | 11 877 | 0 |
| úrokové riziko úvěrů | 242 436 * 1 % | 2 424 | 0 |
| riziko ceny nemovitostí | 36 416 * 15 % | 5 462 | 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

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

11.2.2. 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 | 44 640 | 0 | 0 | 44 640 |
| Přijaté úvěry a zápůjčky | 7,5 | 15 595 | 0 | 0 | 15 595 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 0 | 0 | 333 283 | 0 | 333 283 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 60 235 | 333 283 | 0 | 393 518 |

11.2.3. 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.

11.2.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých váznou 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.

11.2.5. 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.

11.2.6. 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 společností Czech Credit Bureau, a.s.

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

| tis. Kč | Úvěry | Pohledávky | Běžné účty | Ostatní | Celkem |
|------------------------------|----------------|--------------|---------------|-----------|----------------|
| Standardní | 242 436 | 1 391 | 34 153 | 10 | 277 990 |
| Po splatnosti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Přesmlouvané | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ztrátové | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celkem k 31. prosinci | 242 436 | 1 391 | 34 153 | 10 | 277 990 |

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

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

11.2.7. 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.

11.2.8. 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.

11.2.9. 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 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč | v CZK | Celkem |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Peníze | 34 153 | 34 153 |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | 238 438 | 238 438 |
| Investice do majetkových účastí | 79 179 | 79 179 |
| Postoupené pohledávky | 3 998 | 3 998 |
| Obchodní a jiné pohledávky | 1 401 | 1 401 |
| Celkem k 31. prosinci | 357 169 | 357 169 |

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč | v CZK | Celkem |
|---|----------------|----------------|
| Obchodní a jiné závazky | 44 640 | 44 640 |
| Přijaté úvěry a zápůjčky | 15 595 | 15 595 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 333 283 | 333 283 |
| Celkem k 31. prosinci | 393 518 | 393 518 |

11.2.10. 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.

11.2.11. 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.

11.2.12. 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.

11.2.13. 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.

11.2.14. 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 pákového efektu, který Fond může využívat ve statutu Fondu.

11.2.15. 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 odhady.

11.2.16. 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.

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

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

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

11.2.19. 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.

11.2.20. 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.

11.2.21. 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.

11.2.22. 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.

11.2.23. 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).

11.2.24. 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;

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

Fond nevede žádný soudní spor.

11.2.26. 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 odpovědnosti 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 spočívajících 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.

12. 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.

13. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni došlo k úpisu nových prioritních investičních akcií v objemu 31 942 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

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, jedná se o alternativy dražší a potencionálně s nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování), zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

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

Žádné další významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

V Praze dne 30.dubna 2025



Ing. VLADIMÍR BEZDĚK, M.A.
zmocněný zástupce člena představenstva
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích za Účetní období

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

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

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

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

Osoby ovládající

Jméno: **Mgr. Maxim Vichorev**
 Dat. nar.: 20. srpna 1986
 Bytem: Strakonická 1856/11, Smíchov, 150 00 Praha 5
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 95 % podílu na základním kapitálu

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: | Fintown s.r.o. |
| 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: | Vihorev Development Prague East s.r.o. |
| 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: | OFFICECENTER.CZ s.r.o. |
| 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: | Rezidence u Vojanky s.r.o. |
| 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: | Vihorev Development s.r.o. |
| 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: | Vihorev Income Properties I s.r.o. |
| 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: | VIHOREV.INVESTMENTS SE |
| 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: | Rezidence Strakonická s.r.o. |
| 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. |
| Název osoby: | Project pod Jezerkou s.r.o. |
| IČO: | 199 24 984 |
| 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 50 % podíl na základním kapitálu společnosti Project pod Jezerkou s.r.o. |
| Název osoby: | VD Project Kolovraty s.r.o. |
| IČO: | 223 80 884 |
| 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 VD Project Kolovraty s.r.o. |
| Název osoby: | Ricany Live and Work rental s.r.o. |
| IČO: | 174 18 135 |
| 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 30 % podíl na základním kapitálu společnosti Říčany Apartments s.r.o. která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Ricany Live and Work rental s.r.o. |
| Název osoby: | Residence Mendíků 1 s.r.o. |
| IČO: | 051 72 560 |
| 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 50 % podíl na základním kapitálu společnosti Project pod Jezerkou s.r.o. která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Residence Mendíků 1 s.r.o.

c) Způsob a prostředky ovládaní

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

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

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|------------------------|--|----------------|--------------------|-----------------|
| VIHOREV.INVESTMENTS SE | Dodatek č. 6 ke smlouvě o úvěru č. 201901 | 25.3.2024 | Úvěr | Úrok |
| VIHOREV.INVESTMENTS SE | Dodatek č. 7 ke smlouvě o úvěru č. 201901 | 3.9.2024 | Úvěr | Úrok |
| VIHOREV.INVESTMENTS SE | Smlouva o postoupení pohledávky (NAVA FUND a.s.) s následnou novací na úvěr. | 1.12.2024 | n/a | n/a |

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

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|------------------------------|--|----------------|--------------------|-----------------|
| Rezidence Strakonická s.r.o. | Smlouva o úvěru | 30.11.2024 | Úvěr | Úrok |
| NAVA FUND a.s. | Smlouva o úvěru | 1.12.2024 | Úvěr | Úrok |
| VIHOREV.INVESTMENTS SE | Smlouva o úvěru ze dne 6.5.2019 ve znění Dodatku č. 7 | 3.9.2024 | Úvěr | Úrok |
| Maxim Vichorev | Smlouva o úvěru ze dne 14.2.2019 ve znění Dodatku č. 2 | 28.2.2024 | Úvěr | Úrok |

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

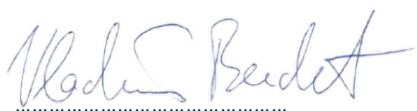
- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou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

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

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

Dne: 31. 3. 2025

Podpis:



.....

Neoficiální verze

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

| Identifikace majetku | Pořizovací hodnota (v tis. CZK) | Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK) |
|--|------------------------------------|---|
| Postoupené pohledávky za spřízněnými stranami | 9 646 | 3 998 |
| 100% podíl na základním kapitálu společnosti VD Project Zbraslav s.r.o. | 1 | 8 659 |
| 100% podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence Strakonická, s.r.o. | 35 788 | 58 414 |
| 100% podíl na základním kapitálu společnosti Florenc PP5 s.r.o. | 1 584 | 12 106 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 26 875 | 36 416 |
| Poskytnuté úvěry spřízněným stranám | 144 476 | 178 902 |

Neoficiální verze