



# Výroční finanční zpráva fondu

FMP SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Neoficiální verze

## Obsah

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | Použité zkratky.....  | 5  |
| 2. | Základní údaje o Fondu .....  | 7  |
| a) | Základní kapitál Fondu.....   | 7  |
| b) | Údaje o cenných papírech.....   | 8  |
| 3. | 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.....  | 12 |
| e) | Přehled výsledků Fondu.....   | 12 |
| f) | Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....   | 13 |
| g) | Zdroje kapitálu.....  | 13 |
| h) | Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....  | 14 |
| i) | Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné.....  | 14 |
| 4. | 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) ..... | 20 |
| 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. j) 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. j) 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. j) 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. j) 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)..... | 21 |
| n) | Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci ( § 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....   | 21 |
| 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. j) 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).....   | 22 |
| 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 |
| 5. | 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).....   | 28 |
| e) | Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT).....   | 30 |
| f) | Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT).....   | 30 |
| g) | Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....  | 30 |
| h) | Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT).....  | 31 |
| i) | Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT).....  | 31 |
| j) | Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)....  | 32 |
| k) | Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....  | 32 |
| 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 znmy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT).....  | 32 |
| m) | Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....   | 32 |
| n) | Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....  | 33 |
| o) | Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT).....   | 33 |

|    |  |    |
|----|--|----|
| 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) .....  | 33 |
| 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) .....  | 33 |
| r) | Alternativní výkonnostní ukazatele .....   | 33 |
| 6. | Prohlášení oprávněných osob Fondu .....  | 34 |
| 7. | Přílohy .....  | 35 |
|    | 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) |    |

Neoficiální verze

## 1. 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                       | FMP SICAV a.s., IČO: 242 07 411, se sídlem Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1  |
| IAS/IFRS                   | Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie  |
| Investiční fondový kapitál | Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF  |
| ISIN                       | Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů   |
| LEI                        | Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifikator/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifikator/prideleni-lei</a> )  |
| Nařízení o prospektu       | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 |
| Nařízení o zneužití trhu   | Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů   |
| Ostatní jmění              | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF   |
| OZ                         | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů   |
| Transparenční směrnice     | Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů   |
| VoBÚP                      | Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů  |
| Vyhláška o ochraně trhu    | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů  |
| Výroční zpráva             | Tato výroční zpráva  |

|               |  |
|---------------|--|
| Účetní období | Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023   |
| ZISIF         | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů                     |
| ZoA           | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů   |
| ZOK           | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZoÚ           | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů  |
| ZPKT          | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů   |

Číselné údaje a informace dle ust. § 118 odst. 5 ZPKT jsou předloženy ve formě standardních účetních výkazů dle vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je skutečnost, že Fond v souladu s ust. § 19a odst. 2 ZoÚ rozhodl o použití mezinárodních účetních standardů od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, tj. od 2.5.2023.

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.

## 2. Základní údaje o Fondu

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Název Fondu                      | FMP SICAV a.s.   |
| Sídlo                            | Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1   |
| IČO                              | 242 07 411   |
| LEI                              | 315700SZ07DB5COAX664   |
| Místo registrace                 | zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 17839   |
| Vznik Fondu                      | 2. 5. 2022   |
| 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.<br>Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF. |

### a) Základní kapitál Fondu

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Výše fondového kapitálu: | 621.065.174 Kč (k poslednímu dni Účetního období) |
|                          | z toho neinvestiční fondový kapitál: 300.000 Kč   |
|                          | (z toho 300 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)  |
|                          | z toho Investiční fondový kapitál: 620.765.174 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 | 62 000 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 Centrální depozitář cenných papírů, a.s.   |
| Forma                                | na jméno  |
| Jmenovitá hodnota                    | kusové  |
| Obchodovatelnost                     | od 2. 5. 2023 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením FMP SICAV - PIA |
| Převoditelnost                       | volně převoditelné  |
| ISIN                                 | CZ0008049103  |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 6 864 735 ks  |
| Změny v Účetním období               |   |
| Nově vydané                          | 5 864 735 ks v objemu 6 000 tis. Kč   |
| Odkoupené                            | 0 ks v objemu 0 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 | 61 938 000 ks  |
| Změny v Účetním období               |  |
| Nově vydané                          | 0 ks v objemu 0 tis. Kč                                    |
| Odkoupené                            | 0 ks v objemu 0 tis. Kč                                    |



### 3. 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, zejména do výrobních areálů.

Fond je svou investiční politikou růstovým investičním fondem, což znamená, že zpravidla nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Fondu Investorům, ale zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Fondu a projeví se zvýšením hodnoty investičních akcií.

Fond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

V průběhu Účetního období Fond dále rozšiřoval své nemovitostní portfolio.

#### Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly nájem z pronajímaných nemovitostí.

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 2.5.2023 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 v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, 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).

## 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                          | 623 878         | -                 |
| <i>Nemovitosti</i>                         | 623 878         | -                 |
| Krátkodobá aktiva                          | 84 451          | 300               |
| <i>Pohledávky za bankami</i>               | 44 299          | -                 |
| <i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i> | 20 247          | -                 |
| <i>Ostatní aktiva</i>                      | 18 082          | -                 |
| <i>Náklady a příjmy příštích období</i>    | 1 823           | -                 |
| <b>Aktiva celkem</b>                       | <b>708 329</b>  | <b>300</b>        |

| Ukazatel                                | Investiční část | Neinvestiční část |
|---|-----------------|-------------------|
| Vlastní kapitál                         | 620 765         | 300               |
| Dlouhodobé závazky                      | 40 266          | -                 |
| <i>Bankovní úvěry</i>                   | 40 266          | -                 |
| Krátkodobé závazky                      | 47 298          | -                 |
| <i>Bankovní úvěry</i>                   | 3 777           | -                 |
| <i>Závazky za nebankovními subjekty</i> | 10 890          | -                 |
| <i>Ostatní pasiva</i>                   | 32 340          | -                 |
| <i>Výnosy a výdaje příštích období</i>  | 201             | -                 |
| <b>Pasiva celkem</b>                    | <b>708 329</b>  | <b>300</b>        |

Dlouhodobá aktiva představují nemovitosti v majetku ve Fondu ve výši 623 878 tis. Kč. Do krátkodobých aktiv řadíme pohledávky za bankami ve výši 44 299 tis. Kč (investiční část) a 300 tis. Kč (neinvestiční část), pohledávky za nebankovními subjekty ve výši 20 247 tis. Kč, ostatní aktiva v hodnotě 18 082 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 1 823 tis. Kč.

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny dlouhodobou částí bankovních úvěrů ve výši 40 266 tis. Kč. Krátkodobé závazky tvoří závazky za bankami ve výši 3 777 tis. Kč, závazky za nebankovními subjekty ve výši 10 890 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 32 430 tis. Kč a výnosy a výdaji příštích období ve výši 201 tis. Kč.

### 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                              | 715 121   | 708 629                               | 100 %   | -0,91 %   |
| Peněžní prostředky                                | 37 811  | 44 599                                | 6,29 %  | 17,95 %   |
| Pohledávky za nebankovními subjekty               | 0   | 20 247                                | 2,86 %  | N/A       |
| Dlouhodobý majetek                                | 656 386   | 623 878                               | 88,04 % | -4,95 %   |
| Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období | 20 924  | 19 905                                | 2,81 %  | -4,87 %   |

### 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 nadržuje v portfoliu žádné majetkové účasti.

**e) Přehled výsledků Fondu**

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

| Ukazatel                              | Investiční část | Neinvestiční část |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Výnosy z pronájmu                     | 37 464          | 0                 |
| Výnosy z prodeje nemovitostí          | 21 500          | 0                 |
| Výnosy z úroků                        | 247             | 0                 |
| Náklady na úroky                      | -2 470          | 0                 |
| Výnosy z poplatků a provizí           | 1 495           | 0                 |
| Náklady na poplatky a provize         | -21             | 0                 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací | -5 399          | 0                 |
| Ostatní provozní výnosy               | 32              | 0                 |
| Ostatní provozní náklady              | -22 398         | 0                 |
| Správní náklady                       | -5 551          | 0                 |
| HV po zdanění                         | 24 899          | 0                 |

**Komentář k přehledu výsledků**

Hospodářský výsledek ve výši 24 899 tis. Kč byl kladně ovlivněn zejména výnosy z pronájmu a prodeje nemovitostí.

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                                     | 631 552 tis. Kč                                       | 620 765 tis. Kč                       | -1,71 %   |
| Ostatní jmění                                 | 300 tis. Kč   | 300 tis. Kč                           | 0,00 %    |
| Pákový efekt – metoda dle hrubé hodnoty aktiv | 107 %   | 107 %                                 | 0,00 %    |
| Pákový efekt – standardní závazková metoda    | 113 %   | 114 %                                 | 1,00 %    |
| Nové investice                                | 1 000 tis. Kč   | 6 000 tis. Kč                         | 500,00 %  |
| Ukončené investice                            | 0 tis. Kč   | 0 tis. Kč                             | 0,00 %    |
| Čistý zisk                                    | 12 708 tis. Kč  | 24 899 tis. Kč                        | 95,93 %   |
| Hodnota PIA                                   | 1,0000 Kč   | 1,0800 Kč                             | 8,00 %    |
| Hodnota VIA                                   | 10,1803 Kč  | 9,9026 Kč                             | -2,73 %   |

## Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu je z 98,81 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií a z 1,19 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

## 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                      | 620 765         | 300               |
| Dlouhodobé závazky                   | 40 266          | -                 |

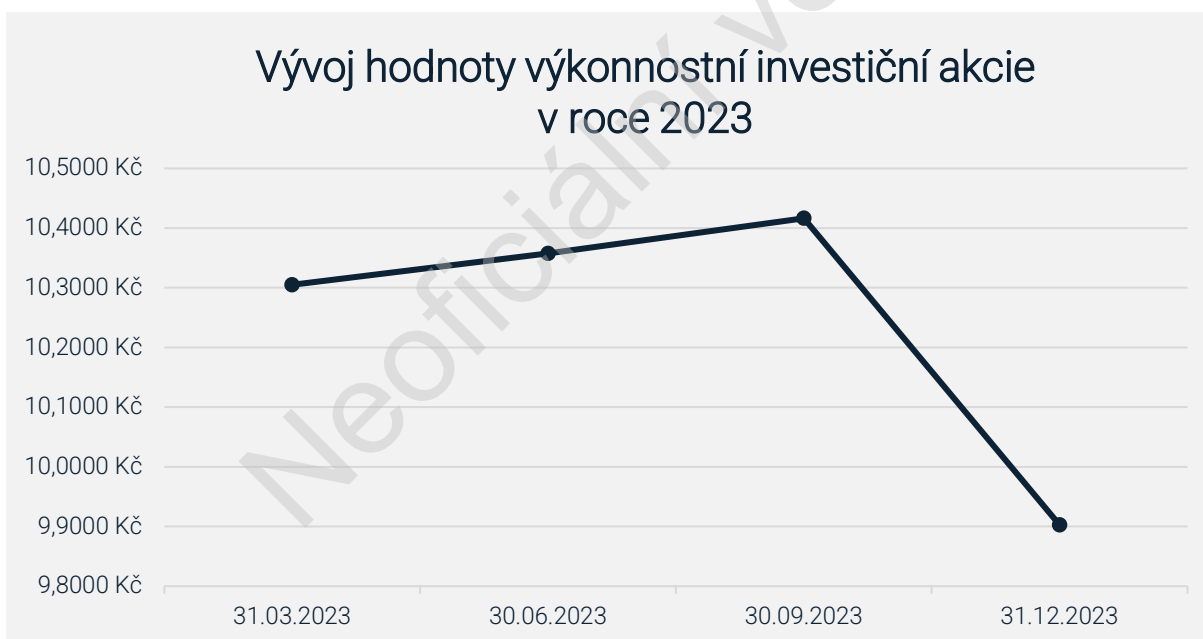
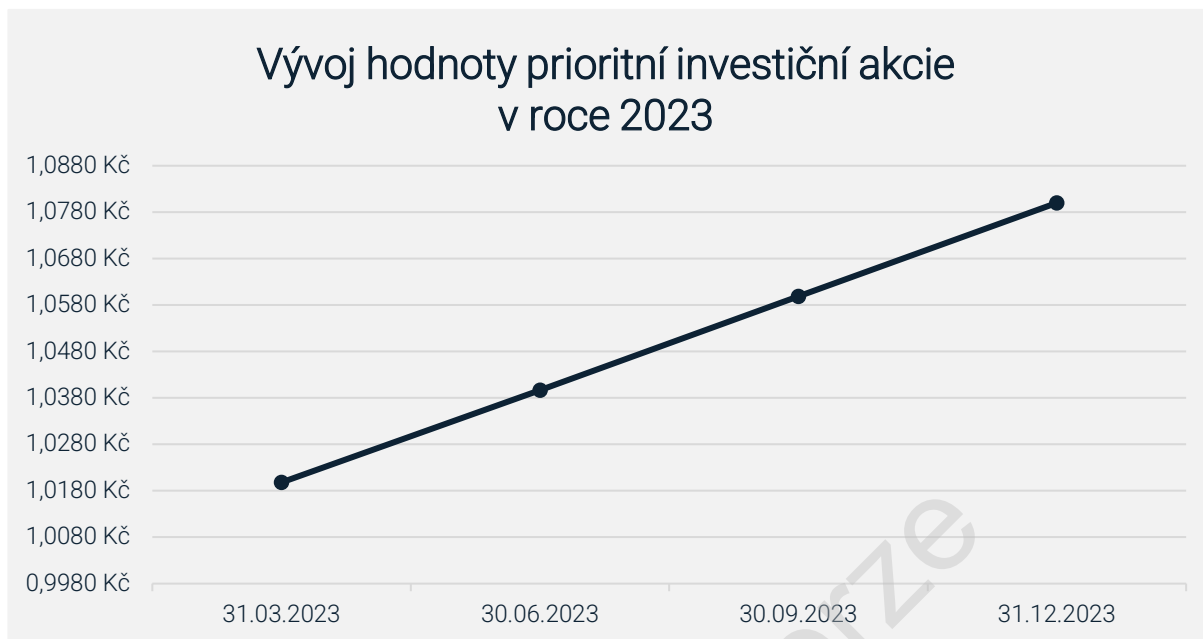
  

| Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Investiční část | Neinvestiční část |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Krátkodobé závazky                   | 47 298          | -                 |

## Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. 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.

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



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

- i) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné

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

## Charakter Fondu

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

## Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitých věcí, především do výrobních a logistických areálů, případně i do administrativních budov a objektů pro 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.

Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přízpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

## Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z pronájmu nemovitostí.

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. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

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

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

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

**Provozní rizika**

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

**Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o 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.

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, které je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německo) 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 byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory – vysokou inflací a slabou ekonomickou situací.

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly a i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a na v předchozím desetiletí nevídané úrovně a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.
- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

**Dopady ruské invaze na Ukrajině**

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj iminentní význam a vliv. Za cca 2 roky od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2023/2024. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.



Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou letech trvání konfliktu zůstávají 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.

Neoficiální verze

#### 4. 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 formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

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.

Celková uznaná výše pohledávky za Sberbank CZ vč. příslušenství činila k 31.12.2023 částku ve výši 40.554 tis. CZK. Na základě Usnesení soudu o povolení částečného rozvrhu ze dne 10.11.2023 a žádosti ze dne 19.3.2024 byla Fondu dne 12.4.2024 vyplacena částka ve výši 95 % z celkové výše vkladu vč. příslušenství, tj. 38.526 ti. CZK.

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 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost drží se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí omezující chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inlace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů – mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
  - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dojde k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotečního financování.
  - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřížením 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.
- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o 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.

### Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

- pomalejší než čekán pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

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 ndržel 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 došlo v průběhu Účetního období k uzavření nových nabývacích smluv.

**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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)**

|   |   |
|---|---|
| Jméno a příjmení  | Ing. Tomáš Sýkora   |
| Další identifikační údaje   | Datum narození: 13.09.1994<br>Bytem: Zásnucká 890, 280 02 Kolín III |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:<br>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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Název                              | CYRRUS, a.s.                                   |
| IČO                                | 639 07 020                                     |
| Sídlo                              | Brno – Žabovřesky, Veveří 3163/111, PSČ 616 00 |
| 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. j) 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. j) 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 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. j) 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. j) 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Úplata obhospodařovateli za obhospodařování | 1 547 tis. Kč                        |
| Úplata depozitáři za služby depozitáře      | 576 tis. Kč                          |
| Úplata depozitáře za správu cenných papírů  | 0 tis. Kč                            |
| Úplata administrátora                       | zahrnuta v úplatě za obhospodařování |
| Úplata hlavního podpůrce                    | 0 tis. Kč                            |
| Úplata auditora                             | 145 tis. Kč                          |
| <b>Údaje o dalších nákladech či daních</b>  |                                      |
| Výnosy z prodeje DHM                        | 20 085 tis. Kč                       |
| Opravy majetku                              | 1 308 tis. Kč                        |
| Vedení účetnictví                           | 1 369 tis. Kč                        |
| Právní a notářské služby                    | 122 tis. Kč                          |
| Znalecké posudky                            | 129 tis. Kč                          |
| Odměny členům představenstva                | 492 tis. Kč                          |
| Daň z nemovitých věcí                       | 2 175 tis. Kč                        |
| Nákladové úroky                             | 2 381 tis. Kč                        |
| Ostatní správní náklady                     | 329 tis. Kč                          |

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat 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)

S účinností od 01.03.2023 došlo k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- stanovení hodnot investičních akcií čtvrtletně;
- úprava lhůt pro odkupy investičních akcií.

- q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených 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            | 1 117 136 Kč |
| Pohyblivá složka odměn        | 0 Kč         |
| Počet příjemců                | 86,8         |
| 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 činnosti 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       | 142 979 Kč |
| Počet příjemců              | 8          |
| Odměny ostatních pracovníků | 974 157 Kč |
| Počet příjemců              | 78,8       |



## 5. 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 ZoÚ. 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.

Vedením účetnictví Fondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – FMP CS s.r.o., IČO: 047 96 918, sídlo: Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1.

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, které provádí dohled nad pověřenou osobou, 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, resp. pracovníci osoby, na kterou byla tato činnost delegována. 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 2 třídy investičních akcií:**

| Název IA                     | Zkratka |
|------------------------------|---------|
| Prioritní investiční akcie   | PIA     |
| Výkonnostní investiční akcie | 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; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie 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.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

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, jejich hodnota je vyjádřena v CZK.

#### **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.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

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, jejich hodnota je vyjádřena v CZK.

#### **Nabývání investičních akcií**

Výše minimální vstupní investice Investora je:

- a) částka 100.000, - Kč (jedno sto tisíc korun českých) nebo její ekvivalent v jiné měně v případě, že splňuje podmínky podle ust. § 272 odst. 1 písm. a) až h) ZISIF,
- b) částka 1.000.000, - Kč (jeden milion korun českých) nebo její ekvivalent v cizí měně v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 ZISIF,
- c) částka 125.000, - EUR (jedno sto dvacet pět tisíc eur) nebo její ekvivalent v jiné měně v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 1 ZISIF,

Výše minimální následné investice akcionáře (po splacení vstupní investice) je 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých).

Investice do Investičních akcií podléhá vstupnímu poplatku, který bude určený od 0 % do 3 % z výše investice, a to dle příslušné Smlouvy o investici. Vstupní poplatek je příjmem Fondu.

Fond emituje 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 Investorem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu, resp. za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 ZOK. Za peněžní částku došlou na účet Fondu (sníženou o případné poplatky) účtovanou dle Smlouvy o investici nebo za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 ZOK je emitován nejbližší nižší celý počet Investičních akcií Fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a aktuální hodnoty Investiční akcie pro rozhodný den. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou Investiční akcii, je příjmem Fondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků).

### Odkupování investičních akcií

Administrátor zajistí odkoupení požadovaných Investičních akcií na účet Fondu od Investora ve lhůtě:

- 4 měsíců ode dne, který následuje po posledním dni kalendářního čtvrtletí, ve kterém byla podána žádost o odkup, pokud je žádáno o odkup v aktuální hodnotě nepřesahující 10.000.000,- Kč,
- 6 měsíců ode dne, který následuje po posledním dni kalendářního čtvrtletí, ve kterém byla podána žádost o odkup, pokud je žádáno o odkup v aktuální hodnotě přesahující 10.000.000,- Kč ovšem nepřesahující 30.000.000,- Kč,
- 12 měsíců ode dne, který následuje po posledním dni kalendářního čtvrtletí, ve kterém byla podána žádost o odkup, pokud je žádáno o odkup v aktuální hodnotě přesahující 30.000.000,- Kč.

Administrátor zajistí odkoupení Investiční akcie za její aktuální hodnotu vyhlášenou zpětně pro období, v němž obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota Investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí, 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 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých). Hodnota Investičních akcií ve vlastnictví jednoho Investora nesmí odkupem Investičních akcií klesnout pod hranici minimální investice stanovenou zákonem, pokud Investor nepožádá o odkup všech zbývajících Investičních akcií.

V případě zpětně provedené opravy aktuální hodnoty Investiční akcie může být z majetku Fondu vykompenzován rozdíl ve výši zjištěných rozdílů týkajících se částek za odkoupené Investiční akcie. Byla-li Investorovi vyplacena vyšší částka za odkoupené Investiční akcie, než odpovídá částce, která by mu měla být vyplacena na základě opravené aktuální hodnoty Investiční akcie, není Investor povinen příslušný rozdíl částek vracet, byl-li tento rozdíl přijat v dobré víře. V případě, že Investor dobrou víru neprokáže, je povinen příslušný rozdíl částek Fondu vykompenzovat vrácením části peněžních prostředků za odkoupení Investičních akcií, jinak Fond může rozhodnout o zrušení odpovídajícího počtu Investičních akcií v majetku Investora. Investor je povinen poskytnout Fondu neprodleně součinnost při vrácení zrušených Investičních akcií. Fond neručí za škody, které vzniknou v důsledku prodlení Investora s poskytnutím součinnosti při vrácení Investičních akcií. Byla-li Investorovi vyplacena nižší částka za odkoupené Investiční akcie, než odpovídá částce, která by mu měla být vyplacena na základě opravené aktuální hodnoty Investiční akcie, bude tento Investor bez zbytečného odkladu kompenzován doplatkem za odkoupené Investiční akcie ve výši zjištěného rozdílu. V případě opravy aktuální hodnoty Investiční akcie, která představuje v absolutní hodnotě 0,5 % a méně (pokud zákon nestanoví jinak) opravené aktuální hodnoty Investiční akcie nebo v důsledku které byla způsobena pouze zanedbatelná škoda a účelně vynaložené náklady související s její náhradou by zjevně převýšily výši její náhrady, nebudou rozdíly v počtu vydaných akcií kompenzovány, nerozhodne-li Obhospodařovatel jinak. V ostatních případech vzniku škody je k náhradě škody povinna osoba, která škodu zavinila.

V případě dosažení dolní či horní hranice rozpětí Investičního fondového kapitálu dle Stanov přijme Obhospodařovatel bez zbytečného odkladu účinné opatření ke zjednání nápravy v souladu s § 163 odst. 4 ZISIF.

Probíhá-li ve vztahu k Fondu mimořádné přecenění aktiv anebo dluhů, audit finančních výkazů anebo jiné činnosti, které mohou v budoucnu ovlivnit výpočet aktuální hodnoty Investiční akcie pro Rozhodné období, je Obhospodařovatel oprávněn v případě obdržení žádosti o odkup v Rozhodném období prodloužit dobu pro vypořádání odkupu až o 120 dnů, maximálně však na 2 roky od obdržení žádosti o odkup, přičemž současně může rozhodnout o výplatě zálohy za odkup ve výši určené podle poslední známé aktuální hodnoty Investiční akcie.

### Výstupní poplatky

Pokud Smlouva o investici nestanoví jinak, aplikuje se na odkupy Prioritních investičních akcií výstupní poplatek (srážka), ve výši:

- 7 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že Investor požádá o odkup PIA ve lhůtě před uplynutím 24 měsíců od úpisu odkupovaných Investičních akcií.
- 3 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že Investor požádá o odkup PIA ve lhůtě po uplynutí lhůty 24 měsíců od úpisu odkupovaných Investičních akcií a před uplynutím 48 měsíců od úpisu odkupovaných Investičních akcií.
- 0 % z hodnoty odkupovaných akcií v případě, že Investor požádá o odkup PIA po uplynutí lhůty 48 měsíců od úpisu odkupovaných Investičních akcií.

### 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. § 46 odst. 3 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 § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního 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

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Jméno a příjmení</b>          | Mgr. Robert Robek   |
| <b>Další identifikační údaje</b> | datum narození: 7. 9. 1970<br>bytem: Útulná 506/17, 108 00 Praha 10   |
| <b>Období výkonu funkce</b>      | 1.1.2023 – 20.1.2023  |
| <b>Znalosti a zkušenosti</b>     | Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s letitou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva AVANT IS, od června 2017 místopředseda představenstva AVANT IS. |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Jméno a příjmení</b>          | Ing. Vladimír Bezděk, M.A.   |
| <b>Další identifikační údaje</b> | datum narození: 21.6.1974<br>bytem: Krátká 811, 252 29 Dobřichovice  |
| <b>Období výkonu funkce</b>      | 21.1.2023 -31.12.2023  |
| <b>Znalosti a zkušenosti</b>     | 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

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Jméno a příjmení</b> | Pavel Beran (předseda)                  |
| <b>Jméno a příjmení</b> | Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M. (člen) |
| <b>Jméno a příjmení</b> | Jana Horáková (člen)                    |

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze čtyř 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 tři 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 | Ing. Vladimír Faber |
| Jméno a příjmení | Ing. Jiří Macháček  |
| Jméno a příjmení | Simona Jakovcová    |
| Jméno a příjmení | Ing. Tomáš Sýkora   |

## 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 vlastnicích zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

## 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   | 631 552   | 620 765                               |
| Základní zapisovaný kapitál  | 300   | 300                                   |
| Kapitálové fondy   | 6 292   | 12 292                                |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti | 0   | 0                                     |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti   | 423 891   | 436 599                               |
| Zisk nebo ztráta za účetní období  | 12 708  | 24 899                                |



## 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 | 631 552   | 620 765                               |
| Zakladatelské akcie              | 1,0000  | 1,0000                                |
| Hodnota PIA                      | 1 000   | 7 414                                 |
| Hodnota VIA                      | 630 552   | 613 351                               |

Fond má ke konci období upsané akcie Fondu ve výši 20 000 tis. Kč, ke kterým byla vytvořena dohadná položka z nevyemitovaných akcií ve výši 379 tis. Kč

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedené 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)

K převodu Výkonnostních investičních akcií je nezbytný předchozí souhlas statutárního orgánu a dozorčí rady Fondu. Prioritní investiční akcie jsou převoditelné bez omezení.

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 |
|------------------|--|
| Faber Vladimír   | 39,2 %                                       |
| Macháček Jiří    | 26,3 %                                       |
| Smetana Pavel    | 11,3 %                                       |
| Caska Vladimír   | 11,3 %                                       |
| Jitka Pazderková | 5,6 %  |
| Jiří Wiesner     | 3,7 %  |
| Jiří Blažek      | 1,5 %  |
| Antonín Alfery   | 1,13 %                                       |

**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 vlastnicích investiční akcie, 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, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

**o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání 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 ovládnání 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 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem ve výkazu Rozvaha k 31.12.2023.

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.

## 6. 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: 17.4.2024

Podpis:



.....

Neoficiální verze

## 7. 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

Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční finanční zprávě sestavené ve formátu XHTML.

# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti FMP SICAV a.s. k 31. 12. 2023

---

PKF APOGEO Verifica, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Karlín, 186 00 Praha 8



## Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky

Společnost: FMP SICAV a.s.  
Se sídlem: Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1  
Identifikační číslo: 242 07 411  
Předmět činnosti: Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům Společnosti. Společnost pro volbu účetního rámce vzhledem k datu veřejné emise využila možnosti uvedené v § 19a odst. 2 zákona o účetnictví a sestavila za auditované období svou účetní závěrku podle českých účetních předpisů.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu FMP SICAV a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2023, podrozvahy k 31.12.2023, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu, přehledu o změnách v čistých aktivech a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2023, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

### 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 Společnosti 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 našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



**Hlavní záležitosti auditu****Způsob řešení**Stanovení reálné hodnoty majetkových účastí

Společnost má ve své rozvaze v položce Dlouhodobý hmotný majetek ve výši **623.878 tis. Kč** a to zejména v podobě pozemků a budov.

Společnost oceňuje tento majetek modelem reálné hodnoty k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS.

Riziko v této oblasti vnímáme na základě potenciálně nesprávného ocenění tohoto majetku nadhodnocením hodnoty této položky v účetní závěrce Společnosti.

Informace o položce, použitých přecenění položky na reálnou hodnotu a způsob stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v příloze účetní závěrky, a to v částech 3.2 Investiční dlouhodobý majetek, 7.4 Dlouhodobý hmotný majetek a části 14. Reálná hodnota.

Posoudili jsme nejprve na úvod kvalifikaci zhotovitele posudku či odborného stanoviska, a to z pohledu jeho odborných předpokladů a vyhodnocení nezávislosti. Tyto předpoklady zhotovitele jsme vyhodnotili tak, abychom mohli přistoupit k hodnocení vlastní práce experta vedení.

Posudek byl vyhotoven externím znalcem zapsaným v rejstříku znalců s příslušným znaleckým oprávněním.

Posuzovali jsme správnost volby použité metody a její aplikaci. Předmět ocenění byl tvořen zejména nemovitým majetkem. Jako metoda ocenění byl zvolen buď výnosový přístup odvozením reálné hodnoty od výnosového ocenění oceňovaného aktiva nebo porovnávací metoda odvozením reálné hodnoty od tržních cen srovnatelných nemovitostí. Klíčové výpočty jsme ověřovali vlastním přepočtem na vzorku pro ověření početní správnosti vlastního ocenění.

V případě, že jsme zjistili nedostatky, či jsme shledali výstup ocenění v některé z jeho částí nepřezkoumatelný či rozporný, požádali jsme zhotovitele, aby vysvětlil detail a doplnil svůj výstup či jsme provedli vlastní výpočty, abychom si vlastním způsobem ověřili, zda námi zjištěné ocenění se významně neodchyluje od výsledného ocenění či dílčích úsudků znalce.



## Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

## Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem 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 vzniknout 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.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. 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 Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a 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 představenstvo 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 Společnosti nás dne 19. 12. 2022 určila valná hromada Společnosti na období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 a od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023. Auditorem Společnosti jsme tak druhým 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 Společnosti, kterou jsme dne 17.4.2024 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že nebyly Společnosti poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani podnikům, které ovládá, kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedené v příloze účetní závěrky nebo ve výroční zprávě Společnosti.

### **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 Společnosti. Představenstvo Společnosti 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 Společnosti 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 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 Společnosti za rok končící 31. 12. 2023 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 17.4.2024



**Auditorská společnost:**  
PKF APOGEO Verifica, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Karlín, 186 00 Praha 8  
oprávnění č. 612



**Statutární auditor:**  
Ing. Jan Tichý, DiS.  
oprávnění č. 2334

Neoficiální verze



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze



Neoficiální verze

# Účetní závěrka Fondu

FMP SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Obsah

|   |        |
|---|--------|
| ROZVAHA .....   | - 3 -  |
| PODROZVAHA .....  | - 5 -  |
| VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY .....  | - 6 -  |
| VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU .....   | - 7 -  |
| VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ .....           | - 8 -  |
| PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....  | - 9 -  |
| 1. Obecné informace .....   | - 9 -  |
| 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky .....                                       | - 10 - |
| 3. Důležité účetní metody .....   | - 11 - |
| 3.1. Den uskutečnění účetního případu .....   | - 11 - |
| 3.2. Investiční dlouhodobý majetek .....  | - 12 - |
| 3.3. Finanční aktiva .....  | - 12 - |
| 3.3.1. Dluhová finanční aktiva .....  | - 12 - |
| 3.4. Finanční závazky .....   | - 13 - |
| 3.5. Peněžní prostředky .....   | - 13 - |
| 3.6. Leasing .....  | - 14 - |
| 3.7. Způsoby oceňování .....  | - 14 - |
| 3.8. Vzájemná zúčtování .....   | - 14 - |
| 3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů .....                                       | - 14 - |
| 3.9.1. Úrokové náklady a výnosy .....   | - 15 - |
| 3.9.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí .....                                    | - 15 - |
| 3.9.3. Náklady a výnosy z pokut a penále .....  | - 15 - |
| 3.10. Zachycení operací v cizích měnách .....   | - 15 - |
| 3.11. Daň z příjmů .....  | - 15 - |
| 3.12. Tvorba rezerv .....   | - 15 - |
| 3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky .....                | - 16 - |
| 3.14. Cenné papíry vydávané Fondem .....  | - 16 - |
| 4. Regulační požadavky .....  | - 18 - |
| 5. Změny účetních metod .....   | - 18 - |
| 6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál .....              | - 18 - |
| 7. Významné položky v rozvaze .....   | - 19 - |
| 7.1. Finanční nástroje .....  | - 19 - |
| 7.2. Pohledávky za bankami .....  | - 19 - |
| 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty .....  | - 20 - |
| 7.4. Dlouhodobý hmotný majetek .....  | - 20 - |
| 7.5. Ostatní aktiva .....   | - 21 - |
| 7.6. Náklady a příjmy příštích období .....   | - 21 - |
| 7.7. Závazky vůči bankám .....  | - 21 - |
| 7.7.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám .....  | - 22 - |
| 7.8. Závazky za nebankovními subjekty .....   | - 22 - |
| 7.8.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty .....                           | - 22 - |
| 7.9. Ostatní pasiva .....   | - 23 - |
| 7.9.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv .....  | - 23 - |
| 7.10. Výnosy a výdaje příštích období .....   | - 23 - |
| 7.11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií .....                   | - 24 - |
| 7.11.1. Obdoba rezervních fondů a ostatních fondů ze zisku .....                      | - 24 - |
| 7.11.2. Obdoba kapitálových fondů .....   | - 24 - |
| 7.11.3. Obdoba oceňovacích rozdílů .....  | - 24 - |
| 7.11.4. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období ..... | - 25 - |
| 7.12. Základní kapitál .....  | - 25 - |
| 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty .....                                    | - 25 - |
| 8.1. Finanční nástroje .....  | - 25 - |
| 8.2. Čistý úrokový výnos .....  | - 26 - |
| 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize .....                                     | - 27 - |
| 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací .....                                      | - 27 - |
| 8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy .....  | - 27 - |
| 8.6. Správní náklady .....  | - 28 - |



|            |   |               |
|------------|---|---------------|
| 8.7.       | Splatná daň z příjmů.....   | - 29 -        |
| 8.8.       | Odložený daňový závazek/pohledávka.....   | - 29 -        |
| <b>9.</b>  | <b>Leasing.....</b>   | <b>- 30 -</b> |
| 9.1.       | Leasing z pohledu pronajímatele.....  | - 30 -        |
| <b>10.</b> | <b>Výnosy podle geografického členění.....</b>  | <b>- 30 -</b> |
| <b>11.</b> | <b>Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....</b>                                    | <b>- 30 -</b> |
| <b>12.</b> | <b>Zálohy, záadvaky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....</b> | <b>- 31 -</b> |
| <b>13.</b> | <b>Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....</b>  | <b>- 31 -</b> |
| 13.1.      | Řízení rizik.....   | - 31 -        |
| 13.2.      | Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....   | - 32 -        |
| 13.3.      | Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu.....                         | - 32 -        |
| 13.3.1.    | Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....   | - 32 -        |
| 13.3.2.    | Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....  | - 33 -        |
| 13.3.3.    | Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....                   | - 33 -        |
| 13.3.4.    | Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....                   | - 33 -        |
| 13.3.5.    | Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....            | - 34 -        |
| 13.3.6.    | Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....  | - 34 -        |
| 13.3.7.    | Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední).....   | - 35 -        |
| 13.3.8.    | Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....  | - 36 -        |
| 13.3.9.    | Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....  | - 36 -        |
| 13.3.10.   | Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....                        | - 36 -        |
| 13.3.11.   | Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....                                  | - 36 -        |
| 13.3.12.   | Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....          | - 37 -        |
| 13.3.13.   | Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....            | - 37 -        |
| 13.3.14.   | Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....                                    | - 37 -        |
| 13.3.15.   | Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....   | - 37 -        |
| 13.3.16.   | Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....                           | - 37 -        |
| 13.3.17.   | Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....                   | - 38 -        |
| 13.3.18.   | Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....   | - 38 -        |
| 13.3.19.   | Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....              | - 38 -        |
| 13.3.20.   | Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....  | - 38 -        |
| 13.3.21.   | Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....         | - 38 -        |
| 13.3.22.   | Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....                      | - 38 -        |
| 13.3.23.   | Ostatní identifikovaná rizika:.....   | - 38 -        |
| <b>14.</b> | <b>Reálná hodnota.....</b>  | <b>- 39 -</b> |
| 14.1.      | Hierarchie reálných hodnot.....   | - 40 -        |
| 14.2.      | Techniky oceňování a vstupní veličiny.....  | - 42 -        |
| 14.3.      | Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....                                      | - 43 -        |
| 14.3.1.    | Ocenění nemovitostí.....  | - 43 -        |
| 14.3.2.    | Ocenění poskytnutých úvěrů.....   | - 43 -        |
| 14.3.3.    | Ocenění přijatých úvěrů.....  | - 44 -        |
| 14.3.4.    | Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....  | - 44 -        |
| <b>15.</b> | <b>Transakce se spřízněnými osobami.....</b>  | <b>- 45 -</b> |
| 15.1.      | Osoby ovládané.....   | - 45 -        |
| 15.2.      | Osoby ovládající.....   | - 46 -        |
| <b>16.</b> | <b>Významné události po datu účetní závěrky.....</b>  | <b>- 46 -</b> |

## ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

|           | AKTIVA   |      | Poslední den rozhodného období (brutto) | Korekce      | Poslední den rozhodného období (netto) | Poslední den rozhodného období | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|-----------|--|------|---|--------------|--|--------------------------------|--------------------------------|---|
|           |  |      | INVESTITIČNÍ                            | INVESTITIČNÍ | INVESTITIČNÍ                           | NEINVESTITIČNÍ                 | CELKEM FOND                    | CELKEM FOND                             |
|           | <b>Aktiva celkem (Σ)</b>                           |      | <b>708 329</b>                          |              | <b>708 329</b>                         | <b>300</b>                     | <b>708 629</b>                 | <b>715 121</b>                          |
| <b>3</b>  | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ) | 7.2. | 44 299                                  | 0            | 44 299                                 | 300                            | 44 599                         | 37 811                                  |
|           | v tom: a) splatné na požádání                      | 7.2. | 44 299                                  | 0            | 44 299                                 | 300                            | 44 599                         | 37 811                                  |
| <b>4</b>  | Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)            | 7.3. | 20 247                                  | 0            | 20 247                                 | 0                              | 20 247                         | 0                                       |
|           | b) ostatní pohledávky                              | 7.3. | 20 247                                  | 0            | 20 247                                 | 0                              | 20 247                         | 0                                       |
| <b>10</b> | Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)                      | 7.4. | 623 878                                 | 0            | 623 878                                | 0                              | 623 878                        | 656 386                                 |
| <b>11</b> | Ostatní aktiva                                     | 7.5. | 18 082                                  | 0            | 18 082                                 | 0                              | 18 082                         | 19 245                                  |
| <b>13</b> | Náklady a příjmy příštích období                   | 7.6. | 1 823                                   | 0            | 1 823                                  | 0                              | 1 823                          | 1 679                                   |

Neoficiální zveřejnění

| PASIVA |  |         | Poslední den rozhodného období | Poslední den rozhodného období | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|--------|--|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|
|        |  |         | INVESTIČNÍ                     | NEINVESTIČNÍ                   | CELKEM FOND                    | CELKEM FOND                             |
|        | <b>Pasiva celkem (Σ)</b>   |         | <b>708 329</b>                 | <b>300</b>                     | <b>708 629</b>                 | <b>715 121</b>                          |
| 1      | Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)   | 7.7.    | 44 043                         | 0                              | 44 043                         | 45 667                                  |
|        | b) ostatní závazky   | 7.7.    | 44 043                         | 0                              | 44 043                         | 45 667                                  |
| 2      | Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)   | 7.8.    | 10 890                         | 0                              | 10 890                         | 22 972                                  |
|        | b) ostatní závazky   | 7.8.    | 10 890                         | 0                              | 10 890                         | 22 972                                  |
| 4      | Ostatní pasiva   | 7.9.    | 32 430                         | 0                              | 32 430                         | 14 630                                  |
| 5      | Výnosy a výdaje příštích období  | 7.10.   | 201                            | 0                              | 201                            | 0                                       |
|        | Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem |         | 87 564                         | 0                              | 87 564                         | 83 269                                  |
| 8      | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií  | 7.11.   | 595 866                        | 0                              | 595 866                        | 618 844                                 |
|        | b) obdoba rezervních fondů a ostatních fondů ze zisku  | 7.11.1. | 4 984                          | 0                              | 4 984                          | 4 984                                   |
|        | d) obdoba kapitálových fondů   | 7.11.2. | 12 292                         | 0                              | 12 292                         | 6 292                                   |
|        | e) obdoba oceňovacích rozdílů  | 7.11.3. | 141 991                        | 0                              | 141 991                        | 183 677                                 |
|        | f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období                                       | 7.11.4. | 436 599                        | 0                              | 436 599                        | 423 891                                 |
|        | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období    | 7.11.   | 595 866                        | 0                              | 595 866                        | 618 844                                 |
| 9      | Zakládání kapitál (Σ)  | 7.12.   | 0                              | 300                            | 300                            | 300                                     |
|        | z toho: a) splacený základní kapitál   | 7.12.   | 0                              | 300                            | 300                            | 300                                     |
| 16     | Zisk nebo ztráta za účetní období  | 8.7.    | 24 899                         | 0                              | 24 899                         | 12 708                                  |
|        | v tom: a) přírůstek závazků  | 8.7.    | 24 899                         | 0                              | 24 899                         | 12 708                                  |
|        | b) přírůstek kapitálu  | 8.7.    | 0                              | 0                              | 0                              | 0                                       |
| 17     | <b>Vlastní kapitál</b>   |         | <b>0</b>                       | <b>300</b>                     | <b>300</b>                     | <b>300</b>                              |
| 18     | <b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)</b>                          |         | <b>620 765</b>                 | <b>0</b>                       | <b>620 765</b>                 | <b>631 552</b>                          |



|                |  |   |   |
|----------------|--|---|---|
| Sestaveno dne: | 17.04.2024   | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: | Ing. Vladimír Bezděk, M.A.  |
| Sestavil:      | <br>Denisa Kotrbová | AVANT investiční společnost, a. s.                    |  |

**PODROZVAHA**

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

|   |                                   | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|---|-----------------------------------|----------|--------------------------------|---|
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování | 11.      | 708 629                        | 715 121                                 |

|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne:<br>17.04.2024  | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:<br>Ing. Vladimír Bezděk, M.A.                                    |
| Sestavil:<br><br>Denisa Kotrbová | AVANT investiční společnost, a. s.  |


Neoficiální verze

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

|    |  | Poznámka | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce minulého rozhodného období |
|----|--|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
|    |  |          | INVESTIČNÍ                            | NEINVESTIČNÍ                          | CELKEM FOND                           | CELKEM FOND                                    |
| 1  | Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)                              | 8.2.     | 247                                   |                                       | 247                                   | 5 585  |
| 2  | Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)                           | 8.2.     | 2 470                                 |                                       | 2 470                                 | 5 395  |
| 4  | Výnosy z poplatků a provizí                                      | 8.3.     | 765                                   |                                       | 765                                   | 859  |
| 5  | Náklady na poplatky a provize                                    | 8.3.     | 21                                    |                                       | 21                                    | 143  |
| 6  | Zisk nebo ztráta z finančních operací                            | 8.4.     | -5 399                                |                                       | -5 399                                | -2 740   |
| 7  | Ostatní provozní výnosy  | 8.5.     | 58 996                                |                                       | 58 996                                | 62 265   |
| 8  | Ostatní provozní náklady   | 8.5.     | 22 398                                |                                       | 22 398                                | 27 551   |
| 9  | Správní náklady (Σ)  | 8.6.     | 5 551                                 |                                       | 5 551                                 | 3 821  |
|    | v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)                             | 8.6.     | 655                                   |                                       | 655                                   | 980  |
|    | z toho: aa) mzdy a platy   | 8.6.     | 492                                   |                                       | 492                                   | 776  |
|    | ab) sociální a zdravotní pojištění                               | 8.6.     | 163                                   |                                       | 163                                   | 204  |
|    | b) ostatní správní náklady                                       | 8.6.     | 4 896                                 |                                       | 4 896                                 | 2 841  |
| 20 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 8.7.     | 24 169                                |                                       | 24 169                                | 29 059   |
| 21 | Daň z příjmu   | 8.7.     | -730                                  |                                       | -730                                  | 16 351   |
| 22 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění                     | 8.7.     | 24 899                                |                                       | 24 899                                | 12 708   |

|                |  |   |   |
|----------------|--|---|---|
| Sestaveno dne: | 17.04.2024   | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: | Ing. Vladimír Bezděk, M.A.  |
| Sestavil:      | <br>Denisa Kotrbová | AVANT investiční společnost, a. s.                    |  |

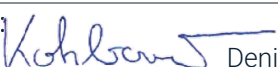

## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

| V tis. Kč             | Základní kapitál | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezerv fondy | Kapitál. fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|-----------------------|------------------|---------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------|--------|
| Zůstatek k 1.1.2023   | 300              | 0             | 0           | 0            | 0              | 0                 | 0             | 300    |
| Zůstatek k 31.12.2023 | 300              | 0             | 0           | 0            | 0              | 0                 | 0             | 300    |

|                             |         |   |   |        |         |        |          |          |
|-----------------------------|---------|---|---|--------|---------|--------|----------|----------|
| Zůstatek k 1.1.2022         | 62 000  | 0 | 0 | 4 984  | -56 408 | -1 203 | 309 226  | 318 599  |
| Změny účetních metod        | 0       | 0 | 0 | -4 984 | -5 292  | 1 203  | -309 226 | -318 299 |
| Snížení základního kapitálu | -61 700 | 0 | 0 | 0      | 61 700  | 0      | 0        | 0        |
| Zůstatek k 31.12.2022       | 300     | 0 | 0 | 0      | 0       | 0      | 0        | 300      |

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| Sestaveno dne: | 17.04.2024  | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:   |
| Sestavil:      | <br>Denisa Kotrbová | Ing. Vladimír Bezděk, M.A.<br>AVANT investiční společnost, a. s.  |

Neoficiální zveřejnění


## VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

| V tis. Kč  | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezerv fondy | Kapitál. fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem  |
|--|---------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------|---------|
| Zůstatek k 1.1.2023                                  | 0             | 0           | 4 984        | 6 292          | 183 677           | 436 599       | 631 552 |
| Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | 0             | 0           | 0            | 0              | -41 307           | 0             | -41 307 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období                   | 0             | 0           | 0            | 0              | 0                 | 24 899        | 24 899  |
| Emise akcií  | 0             | 0           | 0            | 6 000          | -379              | 0             | 5 621   |
| Zůstatek k 31.12.2023                                | 0             | 0           | 4 984        | 12 292         | 141 991           | 461 498       | 620 765 |

|  |   |   |       |       |         |         |         |
|--|---|---|-------|-------|---------|---------|---------|
| Zůstatek k 1.1.2022                                  | 0 | 0 | 0     | 0     | 0       | 0       | 0       |
| Změny účetních metod                                 | 0 | 0 | 4 984 | 5 292 | -1 141  | 423 891 | 433 026 |
| Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | 0 | 0 | 0     | 0     | 184 818 | 0       | 184 818 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období                   | 0 | 0 | 0     | 0     | 0       | 12 708  | 12 708  |
| Emise akcií  | 0 | 0 | 0     | 1 000 | 0       | 0       | 1 000   |
| Zůstatek k 31.12.2022                                | 0 | 0 | 4 984 | 6 292 | 183 677 | 436 599 | 631 552 |

|                |  |  |
|----------------|--|--|
| Sestaveno dne: | 17.04.2024   | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  |
| Sestavil:      | <br>Denisa Kotrbová | Ing. Vladimír Bezděk, M.A.<br>AVANT investiční společnost, a. s.  |



# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

FMP SICAV a.s. (dále jen „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Název Fondu:                      | FMP SICAV a.s.   |
| Sídlo:                            | Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1                                       |
| Den zápisu do obchodní rejstříku: | 19. 01. 2012   |
| IČO:                              | 242 07 411   |
| DIČ:                              | CZ24207411   |
| Právní forma:                     | akciová společnost   |
| Zapsána do obchodního rejstříku:  | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 17839                         |
| Předmět podnikání:                | činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF |

Fond byl dne 01. 05. 2022 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

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

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Fond bude investovat zejména do Účastí, zejména v Nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond Účast. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

### Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 01. 05. 2022 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 27. 04. 2022 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2023 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

#### Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2023:

Statutární orgán:

|                     |                                   |               |
|---------------------|-----------------------------------|---------------|
| Člen představenstva | AVANT investiční společnost, a.s. | od 1. 5. 2022 |
|---------------------|-----------------------------------|---------------|

|                             |                            |              |
|-----------------------------|----------------------------|--------------|
| Při výkonu funkce zastupuje | Ing. Vladimír Bezděk, M.A. | od 21.1.2023 |
|-----------------------------|----------------------------|--------------|

Dozorčí rada:

|                       |                     |               |
|-----------------------|---------------------|---------------|
| Předseda dozorčí rady | Ing. Vladimír Faber | od 2. 5. 2022 |
|-----------------------|---------------------|---------------|

|                   |                    |               |
|-------------------|--------------------|---------------|
| Člen dozorčí rady | Ing. Jiří Macháček | od 2. 5. 2022 |
|-------------------|--------------------|---------------|

|                   |                  |               |
|-------------------|------------------|---------------|
| Člen dozorčí rady | Simona Jakovcová | od 2. 5. 2022 |
|-------------------|------------------|---------------|

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

|                             |                   |                    |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Při výkonu funkce zastupuje | Mgr. Robert Robek | vymazáno 20.1.2023 |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|

|                             |                            |                   |
|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
| Při výkonu funkce zastupuje | Ing. Vladimír Bezděk, M.A. | zapsáno 21.1.2023 |
|-----------------------------|----------------------------|-------------------|

## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Fondu obhospodařovatel o jmění Fondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Fond v souladu s požadavkem § 164 odst. 1 ZISIF účetně i majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Na straně aktiv i pasiv jsou tedy vymezeny dvě skupiny: ty z investiční činnosti a ty z neinvestiční činnosti.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě aktuálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Fond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Ke dni 2. 5. 2023 byly Prioritní investiční akcie Fondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. Fond se v souladu s ust. § 19a odst. 2 ZoÚ rozhodl o použití mezinárodních účetních standardů od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, tj. od 1. 1. 2024.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2023, za účetní období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023 (dále též „účetní období“).

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

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

Fond je subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako malá účetní jednotka. Fond se stal subjektem veřejného zájmu od 2.5.2023 jako emitent cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

### 3. Důležité účetní metody

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

#### 3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

##### Nemovitosti

Při nákupu a prodeji nemovitosti je okamžikem uskutečnění účetního případu den doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.

##### Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Fond zavázal koupit aktivum.

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Fond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nespĺňoval kritéria k odúčtování, pak Fond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

##### Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání obchodu.

Fond zaúčtuje finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechny své smluvní povinnosti.

Fond vyjme finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Směna se stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s podstatně rozdílnými podmínkami se zobrazuje jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku.

## 3.2. Investiční dlouhodobý majetek

Majetek jako možná investiční příležitost jsou především nemovitosti držené Fondem s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Fond může investovat do následujícího dlouhodobého majetku (mimo finanční nástroje):

- nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení,
- nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti a
- náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné.

Investice se prvotně ocení na úrovni jejich pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Administrátor v souladu s § 68a VoÚBFI oceňuje neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Neprovozní dlouhodobý majetek, který se oceňuje reálnou hodnotou, se v souladu s § 75 VoBÚP neodpisuje.

## 3.3. Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou nederivátová finanční aktiva, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Fond má právo obdržet hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejich závazků.

V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

### 3.3.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- některá Ostatní aktiva.

Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“ obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ obsahuje zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou nebo družstevní záložnou, včetně repo obchodů, zálohy na pořízení cenných papírů, pohledávky vzniklé z prodeje cenných papírů nevypořádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

Finančními dluhovými aktivy v položce "Ostatní aktiva" jsou zejména ostatní pohledávky ke třetím osobám, pohledávky z obchodování s cennými papíry.

Fond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv 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.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny zpravidla 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 do dluhových finančních aktiv Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

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

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finančním aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

### 3.4. Finanční závazky

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

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

### 3.5. 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. Přecherpaní bankovních účtů se v rozvaze vyazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

### 3.6. 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.

### 3.7. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právy Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se zejména o:

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

Majetek a dluhy Fondu se oceňují reálnou hodnotou ke dni, k němuž se vypočítává hodnota investiční akcie. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu (resp. jednotlivých majetkových hodnot) stanovuje:

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

Reálná hodnota Nemovitostí a Účasti v majetku Fondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním fondem, který je uzavřeným investičním fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty.

Více informací je uvedeno v odstavci 14 Reálná hodnota.

### 3.8. Vzájemná zúčtování

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 Fondu nebo protistrany.

### 3.9. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.



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

### 3.9.1. Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

### 3.9.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

### 3.9.3. Náklady a výnosy z pokut a penále

Smluvní pokuty a penále jsou účtovány v okamžiku jejich faktického vzniku, tj. k datu, kdy věřitel na ně vznese nárok u dlužníka.

## 3.10. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

## 3.11. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vyazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

## 3.12. Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,



- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

### 3.13. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

### 3.14. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie, prioritní investiční akcie a výkonnostní investiční akcie.

#### Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinavrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

- právo na podíl na likvidačním zůstatku z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací,
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 283 odst. 2 ZISIF,
- předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 160 ZISIF,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

### Investiční akcie

Fond vydává dva druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (dále také „PIA“) a Výkonnostní investiční akcie (dále také „VIA“). Investiční akcie PIA mají podobu zaknihovaného a investiční akcie VIA mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008049103.

Investiční akcie Fondu jsou od 2. 5. 2023 přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a to na Burze cenných papírů Praha, a. s.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie,
- odkoupení, nákup nebo odprodej investičních akcií na žádost jejího vlastníka na účet Fondu,
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení,
- účastnit se valné hromady Fondu,
- za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat,
- požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu,
- uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF,
- požadovat výměnu hromadné Investiční akcie;
- podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu 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 deponitářem Fondu. Investiční akci lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného

a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách.

## 4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné s dodatkem č. 1 k depozitářské smlouvě od 27. 03. 2023.

## 5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

## 6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál nebo čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

## 7. Významné položky v rozvaze

### 7.1. Finanční nástroje

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

| tis. Kč   | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou      |                     |                      |          |
|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------|
|   |                           | do ostatního úplného výsledku |                     | do zisku nebo ztráty |          |
|   |                           | dluhové nástroje              | kapitálové nástroje | povinně              | určená   |
| <b>Aktiva</b>   |                           |                               |                     |                      |          |
| Pohledávky za bankami                                   | 0                         | 0                             | 0                   | 44 599               | 0        |
| Pohledávky za nebankovními subjekty                     | 0                         | 0                             | 0                   | 20 247               | 0        |
| Ostatní aktiva  | 0                         | 0                             | 0                   | 13 898               | 0        |
| <b>Celkem finanční aktiva</b>                           | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>78 744</b>        | <b>0</b> |
| <b>Pasiva</b>   |                           |                               |                     |                      |          |
| Závazky vůči bankám                                     | 0                         | 0                             | 0                   | 44 043               | 0        |
| Závazky vůči nebankovním subjektům                      | 0                         | 0                             | 0                   | 10 890               | 0        |
| Ostatní pasiva  | 0                         | 0                             | 0                   | 21 236               | 0        |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 0                         | 0                             | 0                   | 620 765              | 0        |
| <b>Celkem finanční pasiva</b>                           | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>696 934</b>       | <b>0</b> |

Výše uvedená tabulka nezobrazuje držená nefinanční aktiva ve výši 629 885 tis. Kč (jmenovitě dlouhodobý hmotný majetek ve výši 623 878 tis. Kč, ostatní aktiva ve výši 4 184 tis. Kč: pohledávka z titulu přeplatku na zálohách na DPPO ve výši 3 345 tis. Kč a poskytnuté zálohy dodavatelům ve výši 839 tis. Kč, dále pak náklady příštích období ve výši 1 823 tis. Kč) a nefinanční pasiva ve výši 11 104 tis. Kč, (jmenovitě ostatní pasiva ve výši 10 804 tis. Kč: odložená daň ve výši 9 995 tis. Kč, závazek z DPH 755 tis. Kč a závazky z titulu mezd a odvodů ve výši 54 tis. Kč, dále zde není zahrnut vlastní kapitál ve výši 300 tis. Kč).

### 7.2. Pohledávky za bankami

| tis. Kč                    | 2023          | 2022          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Zůstatky na běžných účtech | 44 599        | 37 811        |
| <b>Celkem</b>              | <b>44 599</b> | <b>37 811</b> |

Fond eviduje zůstatky na běžných účtech ve výši 44 599 tis. Kč, kdy část svých prostředků má uložených u Sberbank CZ, a.s. v likvidaci u které bylo zahájeno insolvenční řízení (konkurs). K těmto peněžním prostředkům bylo ke konci sledovaného období zaúčtováno přecenění na reálnou hodnotu ve výši – 3 623 tis. Kč, kdy celková reálná hodnota prostředků vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci po přecenění je ve výši 34 952 tis. Kč (bez příslušenství). Fond veškeré pohledávky vůči Sberbank CZ, a.s. v likvidaci přecenil na reálnou hodnotu ke konci sledovaného období s ohledem na aktuální vývoj insolvenčního řízení společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, u níž má přihlášené pohledávky. Fond bral při stanovení reálné hodnoty všechny dostupné informace a zohlednil možná rizika plynoucí z možné nedobytnosti pohledávky v rámci insolvenčního řízení společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci ve formě odhadovaného procenta dobytosti pohledávky ve výši 95 % na základě informací ohledně průběhu konkurzu dle vydaného Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 10. listopadu 2023.

Zůstatky na bankovních účtech se vztahují jak k neinvestiční části Fondu ve výši 300 tis. Kč, tak k investiční části Fondu, a to ve výši 44 299 tis. Kč, z toho je 43 321 tis. Kč evidováno v CZK a 978 tis. Kč v EUR.

### 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

| tis. Kč                             | 2023          | 2022     |
|-------------------------------------|---------------|----------|
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho: | 20 247        | 0        |
| Splatné do 3 měsíců                 | 20 247        | 0        |
| <b>Celkem</b>                       | <b>20 247</b> | <b>0</b> |

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry. K 31. 12. 2023 výše jistin úvěrů činí 20 000 tis. Kč, naběhlé úroky činí 247 tis. Kč.

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty jsou před datem jejich splatnosti.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

### 7.4. Dlouhodobý hmotný majetek

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

| (v tis. Kč)                         | Majetek v pořízení | Stavby         | Pozemky        | Samostatné movité věci | Technické zhodnocení | Poskyt. zálohy na hmotný majetek | Celkem         |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|----------------|------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------|
| Reálná hodnota dlouhodobého majetku |                    |                |                |                        |                      |                                  |                |
| Zůstatek k 1. 1. 2023               | 0                  | 509 173        | 134 079        | 13 134                 | 0                    | 0                                | 656 386        |
| Přírůstky                           | 29 623             | 4 260          | 3 762          | 0                      | 0                    | 0                                | 37 645         |
| Úbytky                              | -8 021             | -11 951        | -8 634         | 0                      | 0                    | 0                                | -28 606        |
| Přecenění                           | -254               | -49 985        | 8 692          | 0                      | 0                    | 0                                | -41 547        |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>      | <b>21 348</b>      | <b>451 497</b> | <b>137 899</b> | <b>13 134</b>          | <b>0</b>             | <b>0</b>                         | <b>623 878</b> |

Přecenění dlouhodobého hmotného majetku na reálnou hodnotu je účtováno jako zvýšení nebo snížení vykázaných oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu, resp. čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií ve smyslu vyhlášky 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 7.5. Ostatní aktiva

| tis. Kč                           | 2023          | 2022          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Odběratelé                        | 13 287        | 18 485        |
| Poskytnuté zálohy                 | 838           | 369           |
| Pohledávky vůči státnímu rozpočtu | 3 345         | 0             |
| Dohadné položky aktivní           | 166           | 0             |
| Ostatní                           | 446           | 391           |
| <b>Celkem</b>                     | <b>18 082</b> | <b>19 245</b> |

Položka ostatní ve výši 446 tis. Kč představuje pohledávku z titulu výplaty podílu na výsledku hospodaření Domu u Dvou slunců za rok 2023. Dohadné položky aktivní představují dohady na výnosy z nájmu náležejících do sledovaného období.

Fond ke konci sledovaného období eviduje pohledávky po splatnosti v celkové výši 7 512 tis. Kč, které plynou z fakturace nájemného. Pohledávky po splatnosti byly ke konci účetního období přeceněny na reálnou hodnotu, která činí 810 tis. Kč.

Pohledávky vůči státnímu rozpočtu představují splatnou daň z příjmu právnických osob ve výši 1 234 tis. Kč kompenzovanou proti pohledávkám z titulu zaplacených záloh na daň z příjmu ve výši 4 579 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 7.6. Náklady a příjmy příštích období

| tis. Kč                 | 2023         | 2022         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Náklady příštích období | 31           | 17           |
| Příjmy příštích období  | 1 792        | 1 662        |
| <b>Celkem</b>           | <b>1 823</b> | <b>1 679</b> |

Položka příjmů příštích období představuje reálnou hodnotu příslušenství z finančních prostředků deponovaných u Sberbank CZ, a.s. v likvidaci podle oznámení insolvenčního správce. Náklady příštích období představují náklady na pojištění nemovitostí.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 7.7. Závazky vůči bankám

| tis. Kč                          | 2023          | 2022          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Přijaté úvěry a zápůjčky z toho: | 44 043        | 45 667        |
| - Splatné do 1 roku              | 3 777         | 2 962         |
| - Splatné od 1 roku do 5 let     | 20 499        | 14 591        |
| - Splatné nad 5 let              | 19 767        | 28 114        |
| <b>Celkem</b>                    | <b>44 043</b> | <b>45 667</b> |

Úvěry jsou zajištěny nemovitostmi zapsanými v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území Planá nad Lužnicí, obec Planá nad Lužnicí.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

### 7.7.1. Vývoj hodnoty závazků vůči bankám

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků vůči bankám a jejich změny reálné hodnoty:

| tis. Kč   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Závazky k počátku sledovaného období</b>                       |               |               |
| Splatná hodnota závazku k 1. 1.                                   | 48 024        | 89 332        |
| Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:                | -2 357        | 0             |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | -2 357        | 0             |
| <b>Reálná hodnota k 1. 1.</b>                                     | <b>45 667</b> | <b>88 506</b> |
| <b>Transakce za sledované období</b>                              |               |               |
| Přírůstky   | 8 775         | 88 622        |
| Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho: | 482           | -2 357        |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | 482           | -2 357        |
| Odúčtování finančních závazků z toho:                             | -10 881       | -129 930      |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | -1 501        | 0             |
| - Splatná hodnota závazku   | -9 380        | -129 930      |
| <b>Závazky ke konci sledovaného období</b>                        |               |               |
| Splatná hodnota závazku k 31. 12.                                 | 45 918        | 48 024        |
| Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:                | -1 875        | -2 357        |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | -1 875        | -2 357        |
| <b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>                  | <b>44 043</b> | <b>45 667</b> |

### 7.8. Závazky za nebankovními subjekty

| tis. Kč                          | 2023          | 2022          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Přijaté úvěry a zápůjčky z toho: | 10 890        | 22 972        |
| - Splatné na požádání            | 10 890        | 22 972        |
| <b>Celkem</b>                    | <b>10 890</b> | <b>22 972</b> |

Závazky za nebankovními subjekty představují přijaté zápůjčky splatné na požádání.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

#### 7.8.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků vůči nebankovním subjektům a jejich změny reálné hodnoty:

| tis. Kč  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Závazky k počátku sledovaného období</b>      |               |               |
| Splatná hodnota závazku k 1. 1.                  | 22 972        | 44 390        |
| <b>Reálná hodnota k 1. 1.</b>                    | <b>22 972</b> | <b>44 390</b> |
| <b>Transakce za sledované období</b>             |               |               |
| Přírůstky  | 16 740        | 93 557        |
| Odúčtování finančních závazků z toho:            | -28 822       | -114 975      |
| - Splatná hodnota závazku                        | -28 822       | -114 975      |
| <b>Závazky ke konci sledovaného období</b>       |               |               |
| Splatná hodnota závazku k 31. 12.                | 10 890        | 22 972        |
| <b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b> | <b>10 890</b> | <b>22 972</b> |



## 7.9. Ostatní pasiva

| tis. Kč                        | 2023          | 2022          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Závazky vůči dodavatelům       | 702           | 1 123         |
| Přijaté zálohy                 | 51            | 66            |
| Závazky vůči akcionářům        | 20 379        | 150           |
| Závazky vůči státnímu rozpočtu | 755           | 1 106         |
| Odložený daňový závazek        | 9 995         | 11 958        |
| Daň z příjmu splatná           | 0             | 106           |
| Dohadné položky pasivní        | 493           | 75            |
| Závazky z platů a mezd         | 55            | 46            |
| <b>Celkem</b>                  | <b>32 430</b> | <b>14 630</b> |

Závazky vůči státnímu rozpočtu a z platů a mezd představují závazky za sociální a zdravotní pojištění, z titulu daně z přidané hodnoty, ze srážkové daně a z daně z příjmů ze závislé činnosti.

Závazky vůči akcionářům představují závazek z titulu upsaných investičních akcií ve výši 20 000 tis. Kč, které nebyly do konce Účetního období emitovány. K upsaným investičním akciím byla vytvořena dohadná položka na nevyemitované akcie ve výši 379 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

### 7.9.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled ostatních pasiv a jejich změny reálné hodnoty:

| tis. Kč   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Závazky k počátku sledovaného období</b>         |               |               |
| Splatná hodnota závazku k 1. 1.                     | 14 630        | 3 483         |
| Reálná hodnota k 1. 1.                              | 14 630        | 3 483         |
| <b>Transakce za sledované období</b>                |               |               |
| Přirůstky   | 83 726        | 28 405        |
| Odúčtování finančních závazků z toho:               | -65 926       | -17 258       |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty | -4            | 0             |
| - Splatná hodnota závazku                           | -65 922       | -17 258       |
| <b>Závazky ke konci sledovaného období</b>          |               |               |
| Splatná hodnota závazku k 31. 12.                   | 32 430        | 14 630        |
| <b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>    | <b>32 430</b> | <b>14 630</b> |

## 7.10. Výnosy a výdaje příštích období

| tis. Kč                | 2023       | 2022     |
|------------------------|------------|----------|
| Výdaje příštích období | 201        | 0        |
| <b>Celkem</b>          | <b>201</b> | <b>0</b> |

Výdaje příštích období jsou tvořeny výdaji za elektrickou energii v pronajímaných nemovitostech.

## 7.11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Součástí hodnoty Čistých aktiv je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK, což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Fondu.

### 7.11.1. Obdoba rezervních fondů a ostatních fondů ze zisku

Fond ke konci sledovaného i minulého období eviduje rezervní fondy ze zisku ve výši 4 984 tis. Kč. Jedná se o vytvořenou rezervu na pokrytí rizik a ztrát.

### 7.11.2. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 12 292 tis. Kč.

| Ks  | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| Počet investičních akcií VIA na začátku období      | 61 938 000        | 0                 |
| Počet vydaných investičních akcií VIA v období      | 0                 | 61 938 000        |
| Počet odkoupených investičních akcií VIA v období   | 0                 | 0                 |
| <b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b> | <b>61 938 000</b> | <b>61 938 000</b> |
| Počet investičních akcií PIA na začátku období      | 1 000 000         | 0                 |
| Počet vydaných investičních akcií PIA v období      | 5 864 735         | 1 000 000         |
| Počet odkoupených investičních akcií PIA v období   | 0                 | 0                 |
| <b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b> | <b>6 864 735</b>  | <b>1 000 000</b>  |

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

### 7.11.3. Obdoba oceňovacích rozdílů

| tis. Kč                             | Dlouhodobý hmotný majetek | Kapitálové finanční nástroje | Dluhové finanční nástroje | Deriváty | Ostatní  | Celkem         |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|----------|----------|----------------|
| Zůstatek k 1. lednu 2023            | 183 677                   | 0                            | 0                         | 0        | 0        | 183 677        |
| Snížení                             | -41 307                   | 0                            | -379                      | 0        | 0        | -41 686        |
| <b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b> | <b>142 370</b>            | <b>0</b>                     | <b>-379</b>               | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>141 991</b> |

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena z portfolia nemovitostí. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2023, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi pořizovací cenou a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázan jako oceňovací rozdíl.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

#### 7.11.4. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

Součástí položky Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

| tis. Kč  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.                                      | 423 891        | 266 996        |
| Změny účetních metod   | 0              | 114 665        |
| Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku | 12 708         | 42 230         |
| <b>Celkem k 31.12.</b>   | <b>436 599</b> | <b>423 891</b> |

Fond ke konci sledovaného období vykazuje zisk ve výši 24 899 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje převést jej na nerozdělené zisky minulých let. Za minulé období Fond vykazoval zisk ve výši 12 708 tis. Kč, který byl převeden na nerozdělené zisky minulých let v plné výši.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

### 7.12. Základní kapitál

K 31. 12. 2023 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 300 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 300 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 000 Kč.

Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu.

## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

Fond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykázané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

Finančními aktivy se zde rozumí pohledávky za bankami, pohledávky za nebankovními subjekty a ostatní aktiva, respektive dohadné účty aktivní a pohledávky z obchodních vztahů.

Finančními závazky se zde rozumí závazky vůči bankám, závazky vůči nebankovním subjektům, vybraná ostatní pasiva, konkrétně závazky z nevyemitovaných IA, dohadné účty pasivní a závazky z obchodních vztahů, dále jsou mezi finanční závazky řazena čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

| tis. Kč                                       | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou      |                     |                      |          |
|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------|
|   |                           | do ostatního úplného výsledku |                     | do zisku nebo ztráty |          |
|   |                           | dluhové nástroje              | kapitálové nástroje | povinně              | určené   |
| <b>Finanční aktiva</b>                        |                           |                               |                     |                      |          |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy               | 0                         | 0                             | 0                   | 247                  | 0        |
| Výnosy z poplatků a provizí                   | 0                         | 0                             | 0                   | 765                  | 0        |
| Náklady na poplatky a provize                 | 0                         | 0                             | 0                   | -21                  | 0        |
| Zisk nebo ztráta z přecenění                  | 0                         | 0                             | 0                   | -4 376               | 0        |
| <b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>    | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>-3 385</b>        | <b>0</b> |
| <b>Finanční závazky</b>                       |                           |                               |                     |                      |          |
| Náklady na úroky a podobné náklady            | 0                         | 0                             | 0                   | -2 470               | 0        |
| Zisk nebo ztráta z přecenění                  | 0                         | 0                             | 0                   | -1 023               | 0        |
| <b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>-3 493</b>        | <b>0</b> |
| <b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>-6 878</b>        | <b>0</b> |

## 8.2. Čistý úrokový výnos

| tis. Kč                    | 2023          | 2022          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <b>Výnosy z úroků</b>      | <b>247</b>    | <b>5 585</b>  |
| z vkladů                   | 0             | 6             |
| z úvěrů a zápůjček         | 247           | 3 600         |
| Ostatní                    | 0             | 1 979         |
| <b>Náklady na úroky</b>    | <b>-2 470</b> | <b>-5 395</b> |
| z úvěrů a zápůjček         | -2 470        | -3 766        |
| Ostatní                    | 0             | -1 629        |
| <b>Čistý úrokový výnos</b> | <b>-2 223</b> | <b>190</b>    |

V minulém období ostatní výnosy z úroků ve výši 1 979 tis. Kč představovaly přiznané příslušenství z finančních prostředků deponovaných u Sberbank CZ, a.s. v likvidaci. Ostatní náklady na úroky ve výši 1 629 tis. Kč představovaly úroky z prodlžení.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

### 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

| tis. Kč                              | 2023       | 2022        |
|--------------------------------------|------------|-------------|
| <b>Výnosy z poplatků a provizí</b>   | <b>765</b> | <b>859</b>  |
| Ostatní                              | 765        | 859         |
| <b>Náklady na poplatky a provize</b> | <b>-21</b> | <b>-143</b> |
| Ostatní                              | -21        | -143        |
| <b>Celkem</b>                        | <b>744</b> | <b>716</b>  |

Ostatní výnosy z poplatků a provizí ve výši 765 tis. Kč představují poplatky za poskytnuté ručení za úvěry společnosti ProPS s.r.o. Ostatní náklady na poplatky a provize ve výši -21 tis. Kč představují bankovní poplatky.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

### 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

| tis. Kč   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou    | -5 405        | -2 663        |
| Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou | 0             | -84           |
| Kurzové rozdíly   | 6             | 7             |
| <b>Celkem</b>   | <b>-5 399</b> | <b>-2 740</b> |

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu. Fond evidoval dluhové finanční nástroje v podobě pohledávek za bankami, pohledávek za nebankovními subjekty, závazky za bankami a vybraná ostatní aktiva a pasiva.

Níže uvedená tabulka zobrazuje vykázané zisky nebo ztráty spojené s finančními nástroji:

| tis. Kč                                  | Zisk/ztráta z přecenění | Zisk/ztráta z odúčtování |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>Finanční aktiva</b>                   | <b>-4 376</b>           | <b>0</b>                 |
| Pohledávky za bankami                    | 2 560                   | 0                        |
| Ostatní aktiva                           | -6 936                  | 0                        |
| <b>Finanční pasiva</b>                   | <b>-1 023</b>           | <b>0</b>                 |
| Závazky vůči bankám                      | -1 019                  | 0                        |
| Ostatní pasiva                           | -4                      | 0                        |
| <b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b> | <b>-5 399</b>           | <b>0</b>                 |

### 8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

| tis. Kč                  | 2023          | 2022          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Ostatní provozní výnosy  | 58 996        | 62 265        |
| Ostatní provozní náklady | -22 398       | -27 551       |
| <b>Celkem</b>            | <b>36 598</b> | <b>34 714</b> |

Ostatní provozní výnosy za rok 2022 i 2023 tvoří především výnosy z pronájmu nemovitostí (37 464 tis. Kč) a dále také z prodeje nemovitostí (21 500 tis. Kč). Byl prodán výrobní areál ve Velkém Meziříčí, o který projevila zájem rozšiřující se

výrobní společnost v sousedství. Ostatní provozní náklady jsou pak především tvořeny náklady na prodej nemovitostí (17 761 tis. Kč), opravy, údržbu, správu nemovitostí a dalšími náklady spojenými s provozem nemovitostí, jako je pojištění, daň z nemovitých věcí apod.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 8.6. Správní náklady

| tis. Kč   | 2023         | 2022         |
|---|--------------|--------------|
| Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady | 655          | 980          |
| Náklady na odměny statutárního auditu z toho:                     | 145          | 348          |
| - náklady na povinný audit účetní závěrky                         | 145          | 348          |
| Právní a notářské služby  | 122          | 733          |
| Odměna za výkon funkce  | 1 547        | 840          |
| Služby depozitáře   | 576          | 240          |
| Ostatní správní náklady   | 2 506        | 680          |
| <b>Celkem</b>   | <b>5 551</b> | <b>3 821</b> |

Ostatní správní náklady jsou v roce 2023 i v roce 2022 obdobné a jsou tvořeny především náklady na vedení účetnictví ve výši 1 369 tis. Kč, náklady na podpůrné činnosti ve výši 815 tis. Kč, na znalecké posudky ve výši 129 tis. Kč, poštovné, propagaci, reklamu apod.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

### Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady

| tis. Kč                                | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|
| Mzdy zaměstnanců                       | 0          | 160        |
| Odměny členů statutárních orgánů       | 492        | 616        |
| Sociální náklady a zdravotní pojištění | 163        | 204        |
| <b>Celkem</b>                          | <b>655</b> | <b>980</b> |

| jednotky                        | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|------|
| Počet členů statutárního orgánu | 1    | 1    |
| Počet členů dozorčí rady        | 3    | 3    |

## 8.7. Splatná daň z příjmů

| tis. Kč  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním   | 24 169        | 29 059        |
| Připočitatelné položky   | 2 889         | 1 007         |
| Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy   | -13 217       | -13 344       |
| Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích) | 0             | 0             |
| Výnosy nepodléhající zdanění   | -2 685        | -2 358        |
| Daňově neodčitatelné náklady   | 1 188         | 8 755         |
| Použité slevy na dani a zápočty  | 0             | 0             |
| <b>Základ daně</b>   | <b>12 344</b> | <b>23 119</b> |
| Zohlednění daňové ztráty minulých let  | 0             | 0             |
| <b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>   | <b>12 344</b> | <b>23 119</b> |
| <b>Daň vypočtená při použití sazby 10 % (31.12.2022 19 %)</b>  | <b>1 234</b>  | <b>4 393</b>  |

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období byla v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 1 234 tis. Kč. V průběhu účetního období bylo na zálohách zaplaceno 4 579 tis. Kč. Přeplatek je tedy evidován jako pohledávka za státním rozpočtem v položce ostatní aktiva ve výši 3 345 tis. Kč.

Daňová sazba ve výši 10 % pro účetní období byla stanovena poměrem za období, kdy Fond nesplňoval klasifikaci základního investičního fondu dle § 17b ZDP, tedy za období 1. 1. 2023 – 1. 5. 2023, kdy byla použita sazba ve výši 19 % a následně za období, kdy Fond splňoval klasifikaci základního investičního fondu, tedy 2. 5. 2023 – 31. 12. 2023, kdy byla použita sazba 5 %. Daňová sazba ve výši 10 % byla stanovena váženým průměrem.

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

| tis. Kč                  | Splatná daň z příjmů | Odložená daň   | Celkem       |
|--------------------------|----------------------|----------------|--------------|
| Změna stavu              | 1 234                | - 1 964        | - 730        |
| <b>Obrat za rok 2023</b> | <b>1 234</b>         | <b>- 1 964</b> | <b>- 730</b> |

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond vykazuje k 31. 12. 2023 odložený daňový závazek ve výši 9 994 tis. Kč.

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybu odložené daně za rok 2023:

| tis. Kč  | Stav k 1.1.2023 | Zrušení odložené daně vlivem prodeje | Úprava odložené daně vlivem nového ocenění | Ostatní změny | Stav k 31.12.2023 |
|--|-----------------|--------------------------------------|--|---------------|-------------------|
| Odložená daň k oceňovacím rozdílům – nemovitosti | 11 958          | 0                                    | -1 964                                     | 0             | 9 994             |
| <b>Celkem</b>                                    | <b>11 958</b>   | <b>0</b>                             | <b>-1 964</b>                              | <b>0</b>      | <b>9 994</b>      |

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 9. Leasing

### 9.1. Leasing z pohledu pronajímatele

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

| tis. Kč                | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Stavby                 | 451 497        | 509 173        |
| Pozemky                | 137 899        | 134 079        |
| Samostatné movité věci | 13 134         | 13 134         |
| <b>Celkem</b>          | <b>602 530</b> | <b>656 386</b> |

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

| tis. Kč                                     | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby | 37 464        | 39 911        |
| <b>Celkem</b>                               | <b>37 464</b> | <b>39 911</b> |

#### Analýza splatnosti operativních leasingů

Budoucí minimální leasingové platby činí:

| tis. Kč                      | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Splatné do jednoho roku      | 37 464         | 35 298         |
| Splatné v období 1-2 roky    | 36 486         | 28 072         |
| Splatné v období 3-4 roky    | 33 518         | 27 287         |
| Splatné v období 4-5 let     | 30 752         | 29 267         |
| Splatné nad 5 let            | 30 752         | 29 267         |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b> | <b>168 972</b> | <b>149 191</b> |

## 10. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

## 11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

| tis. Kč                           | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Hodnoty předané k obhospodařování | 708 629        | 715 121        |
| <b>Celkem</b>                     | <b>708 629</b> | <b>715 121</b> |

Fond k rozvahovému dni vykazuje výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.



## 12. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

Fond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

## 13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 13.1. 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 rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má 4 (čtyři) 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 vlastních zakladatelské akcie Fondu. 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. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 300% čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí

přesáhnout 20 let. 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.

## 13.2. 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          | b. ú. SBERBANK CZK              | 34 952         | 4,93 %         |
| běžné účty                           | kreditní          | b.ú. Banka - Raiffeisenbank EUR | 963            | 0,14 %         |
| běžné účty                           | kreditní          | b. ú. Raiffeisenbank CZK        | 6 087          | 0,86 %         |
| běžné účty                           | kreditní          | b. ú. Česká Spořitelna CZK      | 2 581          | 0,36 %         |
| běžné účty                           | kreditní          | b. ú. Česká Spořitelna Eur      | 16             | 0,00 %         |
| <b>Běžné účty</b>                    |                   | <b>Celkem</b>                   | <b>44 599</b>  | <b>6,29 %</b>  |
| Pohledávky vůči nebankovním klientům | kreditní, úrokové | Zápůjčka Východočeská en.       | 20 247         | 2,86 %         |
| <b>Úvěry</b>                         |                   | <b>Celkem</b>                   | <b>20 247</b>  | <b>2,86 %</b>  |
| Dlouhodobý hmotný majetek            | Kreditní, tržní   |                                 | 623 878        | 88,04 %        |
| ostatní                              | kreditní          |                                 | 19 905         | 2,81 %         |
| <b>Celkový součet</b>                |                   |                                 | <b>708 629</b> | <b>100,0 %</b> |

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísluje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

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

### 13.3.1. 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 | Zisk/ztráta | Vlastní kapitál/ČAI |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| riziko ceny DHM (nemovitostí)        | 623 878 * 15 %     | 93 582      | -                   |
| úrokové riziko poskytnutých zápůjček | 20 247 * 1 %       | 202         | -                   |

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 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

### 13.3.2. 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         |
|--|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------|----------------|
| Závazky vůči bankám  | 0                                     | 3 777          | 40 266         | 0         | 44 043         |
| Závazky vůči nebankovním subjektům   | 0                                     | 10 890         |                | 0         | 10 890         |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál) | 0                                     | 620 765        | 0              | 0         | 620 765        |
| Ostatní pasiva   | 0                                     | 21 626         | 0              | 0         | 21 626         |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>   | <b>0</b>                              | <b>657 058</b> | <b>40 266</b>  | <b>0</b>  | <b>697 324</b> |

Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Fond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Fondu.

### 13.3.3. 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.

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

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývali-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.

### 13.3.5. 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.

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

Riziko spojené s neschopností splácet přijaté úvěry spočívající v tom, že v případě neschopnosti Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, hradit řádně a včas dluhy, může dojít k jednorázovému zesplatnění dluhů se sjednaným splátkovým kalendářem, nárůstu dluhů o příslušenství v podobě úroků z prodlení a nákladů věřitelů na jejich vymáhání. Realizace tohoto rizika se může negativně projevit v růstu dluhů, které jsou součástí majetku Fondu, a poklesu hodnoty majetku Fondu, v krajním případě může vést k rozhodnutí o zrušení Fondu.

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 společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95 % hodnoty aktiv Fondu.

Vystavení úvěrovému riziku je také řízeno získáním kolaterálů a firemních a osobních záruk. Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je Fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí Fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

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                      | Pohledávky za nebankovními subjekty | Běžné účty    | Ostatní aktiva a náklady příštích období | Celkem        |
|------------------------------|-------------------------------------|---------------|--|---------------|
| Standardní                   | 20 247                              | 44 599        | 19 905                                   | 84 751        |
| Po splatnosti                | 0                                   | 0             | 0  |               |
| Přesmlouvané                 | 0                                   | 0             | 0  | 0             |
| Ztrátové                     | 0                                   | 0             | 0  | 0             |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b> | <b>20 247</b>                       | <b>44 599</b> | <b>19 905</b>                            | <b>84 751</b> |

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s., SBERBANK a.s. a Raiffeisenbank a.s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků u ČS a.s. a Raiffeisenbank a.s., je tak zanedbatelné/nízké. U společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci je riziko podstatně větší vzhledem k probíhajícímu insolvenčnímu řízení (konkurzu). Více ohledně rizika ocenění pohledávek vůči společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci je uvedeno v části 7.3.

### 13.3.7. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

Měnové riziko 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).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč                             | v CZK         | v EUR      | Celkem        |
|-------------------------------------|---------------|------------|---------------|
| Pohledávky za bankami               | 43 620        | 979        | 44 599        |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 20 247        | 0          | 20 247        |
| Ostatní aktiva                      | 18 082        | 0          | 18 082        |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>        | <b>77 765</b> | <b>979</b> | <b>78 744</b> |

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč  | v CZK          | v EUR         | Celkem         |
|--|----------------|---------------|----------------|
| Závazky vůči bankám  | 5 848          | 38 195        | 44 043         |
| Závazky vůči nebankovním subjektům                             | 10 890         | 0             | 10 890         |
| Ostatní pasiva   | 32 430         | 0             | 32 430         |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem | 620 765        | 0             | 620 765        |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>                                   | <b>669 933</b> | <b>38 195</b> | <b>708 128</b> |

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR.

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Fondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje/snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

| tis. Kč                      | Směnný<br>kurz<br>CZK/Měna | Změna<br>kurzu (+) | Kurzový<br>zisk (+)<br>ztráta (-) | Změna<br>kurzu (-) | Kurzový<br>zisk (+)<br>ztráta (-) |
|------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| CZK/EUR                      | 24,725                     | 2 %                | 744                               | -2 %               | -744                              |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b> | <b>0</b>                   | <b>0</b>           | <b>744</b>                        | <b>0</b>           | <b>-744</b>                       |

### 13.3.8. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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. Fond drží půjčky s proměnlivým úrokem, které vystavují Fond úrokovému riziku reálné hodnoty a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi a nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

Pohledávky Fondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

Fond má přímou expozici vůči změnám úrokových sazeb na ocenění svých úročených aktiv a závazků. Avšak může být také nepřímo ovlivněn dopadem změn úrokových sazeb na výnosy některých společností, do kterých Fond investuje.

Manažer Fondu v souladu se statutem Fondu pravidelně monitoruje celkovou úrokovou citlivost Fondu.

### 13.3.9. 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 expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí a dále například (již však v menším poměru) vůči klientům ve finančním sektoru. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond nemovitosti/dlouhodobý hmotný majetek v České republice.

### 13.3.10. 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.

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

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet 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.



### **13.3.12. 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.

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

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

### **13.3.14. 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 zamýšlené investice.

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

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

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

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

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Fondu a zakladateli Fondu. Fond je 100 % ovládaný zakladateli Fondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Fondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než na prospěch Fondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Fondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií.

### 13.3.17. 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, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

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

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

### 13.3.19. 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.

### 13.3.20. 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;
- 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).

### 13.3.21. 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;

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

Fond není účastníkem soudních sporů.

### 13.3.23. 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;



## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

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

## 14. Reálná hodnota

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 vykázání. 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.

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

## Finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

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

Zajištění finančního instrumentu má zásadní vliv na ocenění majetku, a to zejména v mezních situacích. Jestliže je finanční instrument dostatečně zajištěn, je možné jeho cenu stanovit v původní výši, ačkoli dle účetních předpisů, nebo dle předpisů souvisejících s právní úpravou podnikání investičních fondů, je třeba provést korekce ze zásady opatrnosti. A to třeba i do výše 100 %. Kontrola zajištění vždy k datu účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídit v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

## Nemovitosti

Reálná hodnota používaná pro ocenění se stanoví jako tržní cena ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud je prokazatelné, že za tržní cenu je možné nemovitost prodat.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu, reálná hodnota se stanoví na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody. Administrátor může pro účely stanovení reálné hodnoty využít podklad v podobě ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce.

## 14.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění;

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek;
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech.

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší 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.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2023.

**Rok 2023**

| tis. Kč                             | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3       | Celkem         |
|-------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
| <b>Aktiva</b>                       |          |          |                |                |
| Pohledávky za bankami               | 0        | 0        | 44 599         | 44 599         |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0        | 0        | 20 247         | 20 247         |
| Dlouhodobý hmotný majetek           | 0        | 0        | 623 878        | 623 878        |
| Ostatní aktiva                      | 0        | 0        | 18 082         | 18 082         |
| Náklady a příjmy příštích období    | 0        | 0        | 1 823          | 1 823          |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>        | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>708 629</b> | <b>708 629</b> |
| <b>Závazky</b>                      |          |          |                |                |
| Závazky vůči bankám                 | 0        | 0        | 44 043         | 44 043         |
| Závazky vůči nebankovním subjektům  | 0        | 0        | 10 890         | 10 890         |
| Ostatní pasiva                      | 0        | 0        | 32 430         | 32 430         |
| Výnosy a výdaje příštích období     | 0        | 0        | 201            | 201            |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>        | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>87 564</b>  | <b>87 564</b>  |

Rok 2022

| tis. Kč                            | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3       | Celkem         |
|------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
| <b>Aktiva</b>                      |          |          |                |                |
| Pohledávky za bankami              | 0        | 0        | 37 811         | 37 811         |
| Dlouhodobý hmotný majetek          | 0        | 0        | 656 386        | 656 386        |
| Ostatní aktiva                     | 0        | 0        | 19 245         | 19 245         |
| Náklady a příjmy příštích období   | 0        | 0        | 1 679          | 1 679          |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>       | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>715 121</b> | <b>715 121</b> |
| <b>Závazky</b>                     |          |          |                |                |
| Závazky vůči bankám                | 0        | 0        | 45 667         | 45 667         |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 0        | 0        | 22 972         | 22 972         |
| Ostatní pasiva                     | 0        | 0        | 14 630         | 14 630         |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>       | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>83 269</b>  | <b>83 269</b>  |

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň považuje úroveň jedna, kdy je cena stanovena na základě kotací na aktivních trzích. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3. Takovým příkladem mohou být některé dluhopisy, obchodované na českém regulovaném trhu. Tento trh se potýká s výraznými problémy s likviditou.

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům

## 14.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

### Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují, se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či multiplikátory, a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kotované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby.

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

**Majetkové metody** stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody.

**Technika ocenění tržní komparace** – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“.

Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

**Ocenění výnosovým způsobem** – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

Oceňovací technika a vstupy použité při měření reálné hodnoty investicí úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

| tis. Kč                             | Reálná hodnota | Oceňovací technika               | Použité vstupy          |
|-------------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiva</b>                       |                |                                  |                         |
| Pohledávky za bankami               | 44 599         | DCF Model                        | ARAD, DRSK Model        |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 20 247         | DCF Model                        | ARAD, DRSK Model        |
| Dlouhodobý hmotný majetek           | 623 878        | Výnosový přístup/Tržní porovnání | Nemovitostní tržní data |
| Ostatní aktiva                      | 18 082         | DCF Model                        | ARAD, DRSK Model        |
| Náklady a příjmy příštích období    | 1 823          | DCF Model                        | ARAD, DRSK Model        |
| <b>Závazky</b>                      |                |                                  |                         |
| Závazky vůči bankám                 | 44 043         | DCF Model                        | ARAD, DRSK Model        |
| Závazky vůči nebankovním subjektům  | 10 890         | DCF Model                        | ARAD, DRSK Model        |
| Ostatní pasiva                      | 32 430         | DCF Model                        | ARAD, DRSK Model        |
| Výnosy a výdaje příštích období     | 201            | DCF Model                        | ARAD, DRSK Model        |

Finanční pohledávky a závazky jsou oceněny pomocí diskontovaných peněžních toků, kde diskontní sazba odráží kreditní riziko stanovenou přes DRSK model a tržní sazby jsou zastoupeny z časových řad ARAD. Vážený průměrná diskontní sazba skrze závazky i pohledávky je stanovena na 9,47 %, kromě pohledávky za Sberbank. Tato pohledávka je oceněna jako roční diskont na základě 1Y IRS v CZK s 95% pravděpodobností na vymožení z nominální hodnoty pohledávky.

Dlouhodobý hmotný majetek, pod který spadají především nemovitosti a pozemky byly oceněny pomocí porovnávací metody.

## 14.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

### 14.3.1. Ocenění nemovitostí

#### Výnosový přístup

Tam, kde je možné zjistit pravidelný výnos a nemovitost není určena k prodeji, stanovuje se hodnota nemovitosti metodou diskontování budoucích výnosů. Vstupní veličiny jsou nájemní smlouvy, informace o nemovitosti, informace z realitního trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období.

### 14.3.2. Ocenění poskytnutých úvěrů

#### výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

### 14.3.3. Ocenění přijatých úvěrů

#### výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

### 14.3.4. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2023 následující:

| tis. Kč                             | Reálná hodnota k 1.1. | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářství | Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku | Nákupy/Vznik   | Prodeje  | Emise    | Vypořádání     | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 31.12. |
|-------------------------------------|-----------------------|---|--|----------------|----------|----------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiva</b>                       |                       |   |  |                |          |          |                |                         |                         |
| Pohledávky za bankami               | 37 811                | 2 560   | 0  | 172 154        | 0        | 0        | 167 926        | 0                       | 44 599                  |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0                     | 0   | 0  | 20 247         | 0        | 0        | 0              | 0                       | 20 247                  |
| Dlouhodobý hmotný majetek           | 656 386               | 0   | -41 547  | 37 645         | 0        | 0        | 28 606         | 0                       | 623 878                 |
| Ostatní aktiva                      | 19 245                | -6 936  | 0  | 120 851        | 0        | 0        | 115 078        | 0                       | 18 082                  |
| Náklady a příjmy příštích období    | 1 679                 | 0   | 0  | 144            | 0        | 0        | 0              | 0                       | 1 823                   |
| <b>Celkem aktiva</b>                | <b>715 121</b>        | <b>-4 376</b>                                     | <b>-41 547</b>   | <b>351 041</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>311 610</b> | <b>0</b>                | <b>708 629</b>          |
| <b>Závazky</b>                      |                       |   |  |                |          |          |                |                         |                         |
| Závazky vůči bankám                 | 45 667                | -1 019  | 0  | 8 775          | 0        | 0        | 10 881         | 0                       | 44 043                  |
| Závazky vůči nebankovním subjektům  | 22 972                | 0   | 0  | 16 740         | 0        | 0        | 28 822         | 0                       | 10 890                  |
| Ostatní pasiva                      | 14 630                | -4  | 0  | 83 726         | 0        | 0        | 65 922         | 0                       | 32 430                  |
| Výnosy a výdaje příštích období     | 0                     | 0   | 0  | 201            | 0        | 0        | 0              | 0                       | 201                     |
| <b>Celkem závazky</b>               | <b>83 269</b>         | <b>-1 023</b>                                     | <b>0</b>   | <b>109 442</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>104 124</b> | <b>0</b>                | <b>87 564</b>           |

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2022 následující:

| tis. Kč                             | Reálná hodnota k 1.1. | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření | Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku | Nákupy/ Vznik  | Prodeje        | Emise         | Vypořádání      | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 31.12. |
|-------------------------------------|-----------------------|--|--|----------------|----------------|---------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiva</b>                       |                       |  |  |                |                |               |                 |                         |                         |
| Pohledávky za bankami               | 31 185                | -6 177   | 0  | 393 223        | 0              | 0             | -380 420        | 0                       | 37 811                  |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 33 010                | 0  | 0  | 19 604         | 0              | 0             | -52 614         | 0                       | 0                       |
| Dlouhodobý hmotný majetek           | 488 488               | 0  | 184 817  | 957            | -17 876        | 0             | 0               | 0                       | 656 386                 |
| Ostatní aktiva                      | 19 046                | -316   | 0  | 77 418         | -4 004         | 0             | -72 899         | 0                       | 19 245                  |
| <b>Celkem aktiva</b>                | <b>571 729</b>        | <b>-6 493</b>                                    | <b>184 817</b>   | <b>491 202</b> | <b>-21 880</b> | <b>0</b>      | <b>-505 933</b> | <b>0</b>                | <b>713 442</b>          |
| <b>Závazky</b>                      |                       |  |  |                |                |               |                 |                         |                         |
| Závazky vůči bankám                 | 89 332                | -2 357   | 0  | 88 622         | 0              | 0             | -129 930        | 0                       | 45 667                  |
| Závazky vůči nebankovním subjektům  | 44 390                | 0  | 0  | 93 557         | 0              | 0             | -114 975        | 0                       | 22 972                  |
| Ostatní pasiva                      | 3 483                 | 0  | 0  | 28 404         | 0              | -1 000        | -16 257         | 0                       | 14 630                  |
| <b>Celkem závazky</b>               | <b>137 205</b>        | <b>-2 357</b>                                    | <b>0</b>   | <b>210 583</b> | <b>0</b>       | <b>-1 000</b> | <b>-261 162</b> | <b>0</b>                | <b>83 269</b>           |

## 15. Transakce se spřízněnými osobami

Účetní jednotka ve sledovaném období neeviduje transakce se spřízněnými osobami.

### 15.1. Osoby ovládané

Fond neeviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem.



## 15.2. Osoby ovládající

|                               |                            |                               |                              |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Jméno ovládající osoby:       | Ing. Vladimír Faber        | Jméno ovládající osoby:       | Ing. Jiří Macháček           |
| Bytem:                        | Letohradská 180, Ládví     | Bytem:                        | Leopoldova 2042/26, Praha 4  |
| Způsob ovládání:              | 39,19 % přímý podíl        | Způsob ovládání:              | 26,29 % přímý podíl          |
| Podíl na hlasovacích právech: | 39,19 % přímý podíl        | Podíl na hlasovacích právech: | 26,29 % přímý podíl          |
| Jméno ovládající osoby:       | Ing. Pavel Smetana         | Jméno ovládající osoby:       | Ing. Vladimír Caska          |
| Bytem:                        | Jelínkova 1652/10, Praha 8 | Bytem:                        | Chudenická 1061/26, Praha 10 |
| Způsob ovládání:              | 11,29 % přímý podíl        | Způsob ovládání:              | 11,29 % přímý podíl          |
| Podíl na hlasovacích právech: | 11,29 % přímý podíl        | Podíl na hlasovacích právech: | 11,29 % přímý podíl          |

## 16. Významné události po datu účetní závěrky

Celková uznaná výše pohledávky za Sberbank CZ vč. příslušenství činila k 31.12.2023 částku ve výši 40.554 tis. CZK. Na základě Usnesení soudu o povolení částečného rozvrhu ze dne 10.11.2023 a žádosti ze dne 19.3.2024 byla Fondu dne 12.4.2024 vyplacena částka ve výši 95 % z celkové výše vkladu vč. příslušenství, tj. 38.526 ti. CZK.

Sestaveno dne: 17.04.2024



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: | FMP SICAV a.s.                           |
| IČO:            | 242 07 411                               |
| Sídlo:          | Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 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 společnost FMP SICAV, a.s.:

Jméno: **Ing. Vladimír Faber**  
 Dat. nar.: 20. listopadu 1957  
 Bytem: Letohradská 180, Kamenice – Ládví  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 39,19 % podílu

Jméno: **Ing. Jiří Macháček**  
 Dat. nar.: 5. ledna 1958  
 Bytem: Leopoldova 2042/26, Praha 4, 149 00  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 26,29 % podílu

Ovládající osoby jednají ve shodě.

## Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název osoby: FMP a.s.  
 IČO: 281 67 309  
 Sídlo: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 89/4, PSČ 11800  
 Způsob ovládaní: Přímou (Ing. Vladimír Faber 45 %, Ing. Jiří Macháček 45 %)

Název osoby: FMP DVLP a.s.  
 IČO: 28520441  
 Sídlo: Praha 5 - Smíchov, Na Popelce 215/12, PSČ 15000  
 Způsob ovládaní: (Ing. Vladimír Faber 45 %, Ing. Jiří Macháček 45 %)

Název osoby: ProPS, s.r.o.  
 IČO: 25710672  
 Sídlo: Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1  
 Způsob ovládaní: (Ing. Vladimír Faber 20,25 %, Ing. Jiří Macháček 20,25 %)

Název osoby: Centrum Krumlov a.s.  
 IČO: 28206193  
 Sídlo: Praha 5 - Velká Chuchle, Radotínská 41, PSČ 15900  
 Způsob ovládání: (Ing. Vladimír Faber 24,82 %, Ing. Jiří Macháček 8,51 %)

Název osoby: VEGABUILDING s.r.o.  
 IČO: 08326207  
 Sídlo: Praha 5 - Velká Chuchle, Radotínská 41, PSČ 15900  
 Způsob ovládání: (Ing. Vladimír Faber 24,8 %, Ing. Jiří Macháček 8,5 %)

Název osoby: PPK 765 a.s.  
 IČO: 27400506  
 Sídlo: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 89/4, PSČ 11800  
 Způsob ovládání: (Ing. Vladimír Faber 81,58 %)

Název osoby: ALFA MODEL s.r.o.  
 IČO: 26708353  
 Sídlo: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 89/4, PSČ 11800  
 Způsob ovládání: (Ing. Vladimír Faber 39 %, Ing. Jiří Macháček 18 %)

Název osoby: FMP CS s.r.o.  
 IČO: 04796918  
 Sídlo: Praha 1 - Hradčany, Nový Svět 89/4, PSČ 11800  
 Způsob ovládání: (Ing. Vladimír Faber 50 %, Ing. Jiří Macháček 50 %).

### c) Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání 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)

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

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

Ovládaná osoba měla v daném období s ovládající osobou uzavřené tyto smlouvy:

#### Ing. Vladimír Faber

- Smlouva o zápůjčce ze dne 11.1.2023
- Smlouva o zápůjčce ze dne 16.11.2023

Ing. Jiří Macháček

- Smlouva o zápůjčce ze dne 13.1.2023

Ovládaná osoba měla v daném období s ostatními ovládanými a propojenými osobami uzavřené tyto smlouvy a přijala/poskytla níže uvedené plnění:

FMP a.s.

- Nájemní smlouva ze dne 29.12.2017 ve znění pozdějších dodatků
- Nájemní smlouva ze dne 29.12.2017 ve znění pozdějších dodatků

ProPS, s.r.o.

- Nájemní smlouva ze dne 26.10.2021 ve znění pozdějších dodatků

FMP CS, s.r.o.

- Smlouva o podpůrné činnosti ze dne 03.04.2023 ve znění pozdějších dodatků
- Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace investičního fondu ze dne 2.5.2023

**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: 29. 3. 2024



Podpis: .....

Příloha č. 4 – 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

| Identifikace majetku  | Pořizovací hodnota (v tis. CZK) | Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK) |
|---|---------------------------------|--|
| Dlouhodobý hmotný majetek - stavby  |                                 |  |
| LV 3188 pro k.ú. Vysočany, obec Praha – podíl 1/1   | 16 038                          | 17 062   |
| LV 338 pro k.ú. Malá Strana, obec Praha – podíl 1/4   | 36 000                          | 38 215   |
| LV 3547 pro k.ú. Ládví, obec Kamenice – podíl 1/1   | 22 384                          | 25 464   |
| LV 17888 pro k.ú. Kladno, obec Kladno – podíl 1/1   | 153 482                         | 180 300  |
| LV 1471 pro k.ú. Votice, obec Votice – podíl 1/1  | 36 414                          | 31 911   |
| LV 2856 pro k.ú. Planá nad Lužnicí, obec Planá n.L. – podíl 1/1, LV 3801 pro k.ú. Planá n. L., obec Planá n.L. – podíl 1/2, LV 3511 pro k.ú. Planá n. L., obec Planá n.L. – podíl 1/2, LV 3329 pro k.ú. Planá n. L., obec Planá n.L. – podíl 1/2, LV 3884 pro k.ú. Planá n. L., obec Planá n.L. – podíl 3/8 | 152 595                         | 208 934  |
| LV 5804 pro k.ú. Humpolec, obec Humpolec – podíl 1/1, LV 5805 pro k.ú. Humpolec, obec Humpolec – podíl 1/2  | 29 585                          | 27 535   |
| LV 5301 pro k.ú. Vrchlabí, obec Vrchlabí – podíl 1/1  | 11 522                          | 69 347   |
| LV 3749 pro k.ú. Hořovice, obec Hořovice – podíl 1/1, LV 3878 pro k.ú. Hořovice, obec Hořovice – podíl 1/2  | 22 045                          | 25 110   |
| Peněžní prostředky  | 44 599                          | 44 599   |
| Ostatní aktiva  | 22 072                          | 18 082   |
| Pohledávky vůči nebankovním klientům  | 24 785                          | 20 247   |