



Výroční finanční zpráva fondu

FMP SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Neoficiální verze

Obsah

| | |
|---|-----------|
| Použité zkratky | 5 |
| 1. Základní údaje o Fondu..... | 7 |
| a) Základní kapitál Fondu..... | 7 |
| b) Údaje o cenných papírech..... | 7 |
| 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období..... | 9 |
| a) Přehled investiční činnosti | 9 |
| b) Finanční přehled..... | 10 |
| c) Přehled portfolia..... | 10 |
| d) Významné majetkové účasti..... | 11 |
| e) Přehled výsledků Fondu..... | 12 |
| f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů..... | 13 |
| g) Zdroje kapitálu | 13 |
| h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF) | 14 |
| i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) | 14 |
| 3. Výroční zpráva..... | 19 |
| 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) | 19 |
| b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) | 19 |
| c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) | 21 |
| d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)..... | 21 |
| e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) | 21 |
| f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) | 21 |
| 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) | 22 |
| h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)..... | 22 |
| i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) | 22 |
| j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) | 22 |
| k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)..... | 22 |
| l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)..... | 22 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| m) | Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP) | 23 |
| n) | Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) | 23 |
| o) | Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) | 23 |
| 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) | 24 |
| 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) | 24 |
| 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) | 25 |
| 4. | Výkaz o řízení a správě Fondu | 26 |
| a) | Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT) | 26 |
| b) | Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT) | 26 |
| c) | Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT) | 27 |
| d) | Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT) | 31 |
| e) | Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT) | 32 |
| f) | Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT) | 32 |
| g) | Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT) | 33 |
| h) | Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT) | 33 |
| i) | Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT) | 34 |
| j) | Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT) | 34 |
| k) | Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT) | 34 |
| 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) | 35 |
| m) | Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT) | 35 |
| n) | Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT) | 35 |
| 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) | 35 |

| | |
|---|-----------|
| 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) | 35 |
| 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) | 36 |
| r) Alternativní výkonnostní ukazatele | 36 |
| 5. Prohlášení oprávněných osob Fondu | 37 |
| 6. Přílohy | 38 |
| Příloha č. 1 – Zpráva auditora | |
| Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem | |
| Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období | |
| Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)..... | |

Neoficiální verze

Použité zkratky

| | |
|----------------------------|--|
| AIFMR | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů |
| AVANT IS | AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 |
| BCPP | Burza cenných papírů Praha, a.s. |
| ČNB | Česká národní banka |
| Fond | 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 https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei) |
| Nařízení o prospektu | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 |
| Nařízení o zneužití trhu | Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů |
| Ostatní jmění | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF |
| OZ | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů |
| Transparenční směrnice | Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů |
| VoBÚP | Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| Vyhláška o ochraně trhu | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů |
| Výroční zpráva | Tato výroční zpráva |

| | |
|---------------|--|
| Účetní období | Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 |
| ZISIF | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZoA | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZOK | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZoÚ | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů |
| ZPKT | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů |

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční pozici, výkazu zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Fondu

| | |
|----------------------------------|---|
| Název Fondu | 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. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF. |

a) Základní kapitál Fondu

| | |
|--------------------------|---|
| Výše fondového kapitálu: | 700 613 957 Kč (k poslednímu dni Účetního období) |
| | z toho neinvestiční fondový kapitál: 300 000 Kč |
| | (z toho 300.000 Kč zapisovaný základní kapitál) |
| | z toho Investiční fondový kapitál: 700 313 957 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 | 25.734.439 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 18.869.704 ks v objemu 20 000 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 | 63.942.429 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 2 004 429 ks v objemu 20 000 tis. Kč |
| Odkoupené | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |

Růstové investiční akcie („RIA“)

| | |
|--------------------------------------|---|
| 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 | 1.000.000 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 1 000 000 ks v objemu 1 000 tis. Kč |
| Odkoupené | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

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

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investičním cílem Fondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitých věcí, 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.

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 podílu 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 neevokuje 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 do 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. období 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, držení buď přímo nebo prostřednictvím projektového společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

b) Finanční přehled

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

| Ukazatel | Investiční část*) | Neinvestiční část |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Dlouhodobá aktiva | 705 818 | 0 |
| Krátkodobá aktiva | 49 357 | 300 |
| Aktiva celkem | 755 175 | 300 |

| Ukazatel | Investiční část*) | Neinvestiční část |
|---|-------------------|-------------------|
| Vlastní kapitál | 0 | 300 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 700 314 | 0 |
| Dlouhodobé závazky | 39 372 | 0 |
| Krátkodobé závazky | 15 489 | 0 |
| Pasiva celkem | 755 175 | 300 |

*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy).

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 | 708 629 | 755 475 | 100 % | 6,57 % |
| Peněžní prostředky | 44 599 | 29 981 | 3,97 % | -32,77 % |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 20 247 | 57 240 | 7,58 % | 182,71 % |
| Nemovitosti | 623 878 | 648 612 | 85,89 % | 3,96 % |
| Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období | 19 905 | 19 342 | 2,56 % | -2,82 % |

^{*)} Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy).

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 Výkaz o úplném výsledku (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

| Ukazatel | Investiční část*) | Neinvestiční část |
|---|-------------------|-------------------|
| Výnosy z pronájmu | 37 598 | 0 |
| Náklady související s pronájmem nemovitostí | -2 295 | 0 |
| Náklady na poplatky a provize | -3 735 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací | 1 313 | 0 |
| Náklady na odměnu orgánům společnosti | -901 | 0 |
| Ostatní provozní výnosy | 1 029 | 0 |
| Ostatní provozní náklady | -965 | 0 |
| Správní náklady | -4 138 | 0 |
| Daň z příjmu | 1 725 | 0 |
| HV po zdanění | 29 632 | 0 |

*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy).

Komentář k přehledu výsledků

V minulém období vykazoval Fond výnosy z pronájmu ve výši 37 464 tis. Kč a výnosy z prodeje nemovitostí ve výši 21 500 tis. Kč.

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 | 620 765 tis. Kč | 700 314 tis. Kč | 12,82 % |
| Ostatní jmění | 300 tis. Kč | 300 tis. Kč | 0,00 % |
| Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv | 112,65 % | 103,71 % | -7,94 % |
| Pákový efekt – metoda standardní závazková | 114,61 % | 108,15 % | -5,27 % |
| Nové investice | 6 000 tis. Kč | 21 000 tis. Kč | 250,00 % |
| Ukončené investice | 0 tis. Kč | 0 tis. Kč | 0,00 % |
| Čistý zisk | 24 899 tis. Kč | 29 632 tis. Kč | 19,15 % |
| Hodnota PIA | 1,0800 Kč | 1,1686 Kč | 32,64 % |
| Hodnota VIA | 9,9026 Kč | 10,4520 Kč | 22,07 % |
| Hodnota RIA | - | 1,9102 Kč | - |

*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy).

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

g) Zdroje kapitálu

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

| Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Investiční část*) | Neinvestiční část |
|---|-------------------|-------------------|
| Vlastní kapitál | 0 | 300 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 700 314 | 0 |
| Dlouhodobé závazky | 39 372 | |

| Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Investiční část*) | Neinvestiční část |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Krátkodobé závazky | 15 489 | 0 |

*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy).

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.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

Ostatní pohledávky jsou tvořeny pohledávkami za ručením za úvěry dceřiných společností Fondu vůči třetím osobám. Odměna činí 2 % z hodnoty nesplacené jistiny.

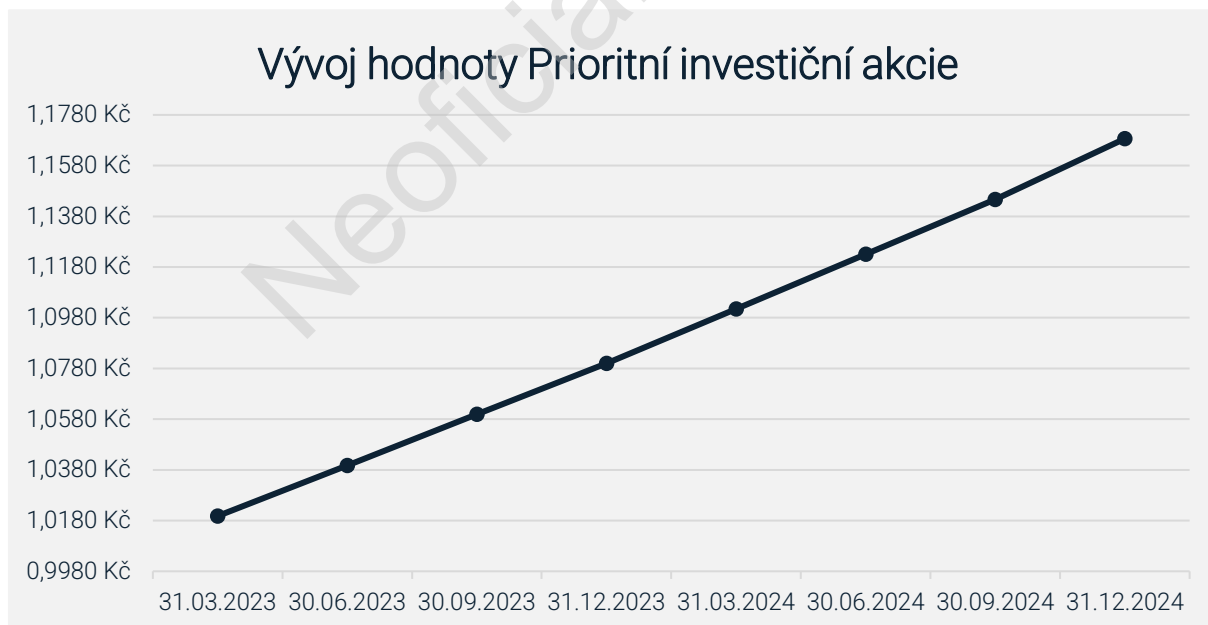
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

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

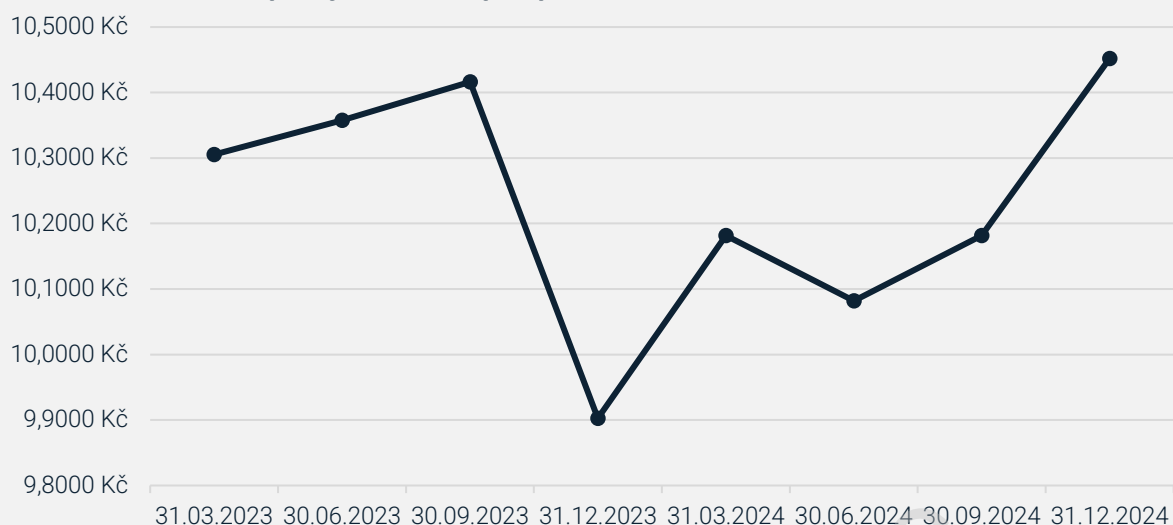
- h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm.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

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

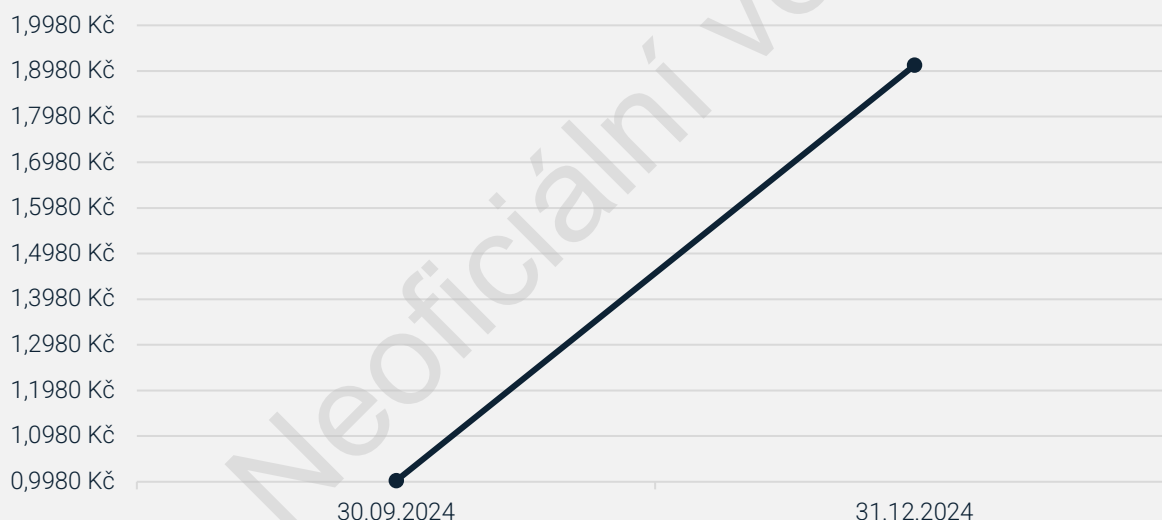
- i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Vývoj hodnoty Výkonnostní investiční akcie



Vývoj hodnoty Růstové investiční akcie



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

Charakter Fondu

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

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Na základě aktuálních ekonomických predikcí lze očekávat, že s ohledem na výhled snižování úrokových sazeb nedojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů. Naopak, postupné uvolňování měnové politiky může vést k růstu reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfolio Fondu.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfolio. 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 portfolio.

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. Přizpůsobení 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 portfolio 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.

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

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

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

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

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

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

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

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

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

3. Výroční zpráva

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

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

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie, které jsou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2025 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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

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

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

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

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Meziroční nárůst stavební produkce byl v roce 2024 2,5 %. Meziročně bylo zahájeno o 62,4 % bytů více, dokončeno bylo o 38,1 % bytů méně. Bariérou pro růst ve stavebnictví zůstává nadále nedostatek zaměstnanců. Stavební sektor v ČR očekává v roce 2025 mírný růst trhu stavebních prací o 0,8 %. Návrh státního rozpočtu na rok 2025 obsahuje rekordní investice do dopravní infrastruktury a veřejných projektů, které pomohou zajistit stabilní poptávku po stavebních pracích.
 - o Nemovitostní trh se po loňském mírném ochlazení rychle otřepal a nyní již silně expanduje, alespoň z cenového hlediska, a přispívá k tomu i odložená poptávka podpořená nadměrnými úsporami. Obnovený rychlý růst cen nemovitostí zřejmě znepokojuje centrální bankéře jakožto proinflační riziko. Výraznější pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů brzdí bankovní ústavy, aby si vyšší marží vybudovaly rezervu pro případné komplikace plynoucí z nesplácených úvěrů.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, uřízením 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.
 - o Trh komerčních nemovitostí se stabilizoval. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmu. Nižší sazby podporují nižší yields, za které se tyto nemovitosti obchodují. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %).
- Úvěry a pohledávky
 - o Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplácených úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.
 - 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:

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

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

Ke konci Účetního období 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

| | |
|---|---|
| Jméno a příjmení | Ing. Tomáš Sýkora |
| Další identifikační údaje | Datum narození: 13.09.1994 Bytem: Zásmucká 890, 280 02 Kolín III |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera | celé Účetní období |
| Před příchodem do AVANT IS pracoval ve společnosti PricewaterhouseCoopers na pozici daňového konzultanta v týmu M&A, kde se věnoval převážně daňovým due diligence, structuringu a mezinárodnímu zdanění. Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze v oboru Finance. Jeden semestr strávil na ekonomické univerzitě v polském Krakově. | |

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

| | |
|------------------------------------|---|
| Název | CYRRUS, a.s. |
| IČO | 639 07 020 |
| Sídlo | Brno – Žabovřesky, Veverří 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

| | |
|---|--------------------------------------|
| Úplata obhospodařovateli za obhospodařování | 1 369 tis. Kč |
| Úplata depozitáři za služby depozitáře | 576 tis. Kč |
| Úplata depozitáře za správu cenných papírů | 0 Kč |
| Úplata administrátora | zahrnuta v úplatě za obhospodařování |
| Úplata hlavního podpůrce | 0 Kč |
| Úplata auditora | 295 tis. Kč |
| Údaje o dalších nákladech či daních | |
| Znalecké posudky | 149 tis. Kč |
| Právní a notářské služby | 85 tis. Kč |
| Poradenství a konzultace | 1 624 tis. Kč |
| Ostatní správní náklady | 39 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)

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

Ke dni 9.7.2024 došlo k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- změna auditora;
- doplnění ustanovení kritérií EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti „ESG“;
- úprava definice úpisu.

Ke dni 28.8.2024 došlo k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- zavedení nové investiční třídy „RIA“
- omezení odkupů RIA a VIA
- úprava odměny Administrátora za administraci Fondu.

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 vyplácené 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 | 478 074 Kč |
| Pohyblivá složka odměn | 0 Kč |
| Počet příjemců | 85,2 |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč |

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

| | |
|-----------------------------|------------|
| Odměny vedoucích osob | 54 821 Kč |
| Počet příjemců | 6,1 |
| Odměny ostatních pracovníků | 423 254 Kč |
| Počet příjemců | 79,1 |

4. Výkaz o řízení a správě Fondu

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

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

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

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

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

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

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 rizikovitost 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 3 třídy investičních akcií:

| Název IA | Zkratka |
|------------------------------|---------|
| Prioritní investiční akcie | PIA |
| Výkonnostní investiční akcie | VIA |
| Růstové investiční akcie | RIA |

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.

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.

Růstové investiční akcie (RIA)

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. RIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na RIA.

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

Práva spojená s akcií RIA

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.

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 akcií, 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 prodloužení 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. § 46a ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

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

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

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

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

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

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

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

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

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

| | |
|------------------|---|
| Jméno a příjmení | Pavel Beran (předseda) |
| Jméno a příjmení | Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M. (člen) |
| Jméno a příjmení | 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 | 620 765 | 700 314 |
| Základní zapisovaný kapitál | 300 | 300 |
| Kapitálové fondy | 12 292 | 58 276 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti | 0 | 0 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti | 436 599 | 461 498 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období | 24 899 | 29 632 |

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 | 620 765 | 700 314 |
| Zakladatelské akcie | 0 | 0 |
| Hodnota PIA | 7 414 | 30 073 |
| Hodnota VIA | 613 351 | 668 331 |
| Hodnota RIA | - | 1 910 |

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

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba 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 a Růstových 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 |
|------------------|--|
| Alfery Antonín | 1,07 % |
| Blažek Jiří | 1,38 % |
| Caska Vladimír | 10,73 % |
| Faber Vladimír | 37,23 % |
| Macháček Jiří | 24,97 % |
| Pazderková Jitka | 5,36 % |
| Smetana Pavel | 10,73 % |
| Wiesner Jiří | 3,53 % |
| Jakovcová Simona | 5,00 % |

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 určujících 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 je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

- o) **Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí 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 ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývajících.

- 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.

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.

Neoficiální verze

5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

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

Dne: 30. 4. 2025

Podpis:



.....

Neoficiální verze

6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2024

FMP SICAV a.s.

Praha, duben 2025

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: FMP SICAV a.s.
Sídlo: Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 17839
IČO: 242 07 411
Statutární orgán: AVANT investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Vladimír Bezděk, M.A., zmocněný zástupce
Předmět činnosti: Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.
Ověřované období: 1. leden 2024 až 31. prosinec 2024
Příjemce zprávy: akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti: AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti: č. 604
Sídlo: Rohanské nábřeží 721/39, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem: oddíl C, číslo vložky 345046
IČO: 099 38 419
DIČ: CZ09938419
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: č. 1959

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům investičního fondu FMP SICAV a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **FMP SICAV a.s.** (dále „účetní jednotka“ nebo „investiční fond“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2024, výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2024, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2024 a komentáře k účetním výkazům, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu FMP SICAV a.s. k 31. 12. 2024, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností PKF APOGEO Verifica, s.r.o., která dne 17. 4. 2024 vydala k účetní závěrce za předchozí období nemodifikovaný výrok.

Hlavní záležitosti auditu

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

Ocenění majetku fondu reálnou hodnotou

Společnost je investičním fondem kvalifikovaných investorů a její činnost spočívá ve vytváření nemovitostního portfolia. Společnost tak vykazuje ve výkazu o finanční situaci investice do nemovitostí, jejichž hodnota významně ovlivňuje celkovou výši vykázaných aktiv společnosti. Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou s dopadem přecenění do výsledku hospodaření běžného období. K 31.12.2024 činí vykázaná hodnota investic do nemovitostí 591 918 tis. Kč (viz bod 8.5 komentáře k účetním výkazům), rozdíl z přecenění vykázaný jako ztráta do výsledku hospodaření za dané účetní období činil 16 270 tis. Kč (viz bod 8.5 komentáře k účetním výkazům).

Reálná hodnota nemovitostí je stanovována externím znalcem za použití oceňovacích postupů a technik, které vyžadují uplatňování úsudku a použití předpokladů a odhadů. Znalec použil především výnosový přístup. U části nemovitostí použil tržní přístup, při kterém na základě svého úsudku a odhadu stanovil hodnoty nemovitostí odvozením od cen obdobných nemovitostí obchodovaných v relevantním místě a čase a případných upravujících koeficientů.

Společnost rovněž poskytla dlouhodobý úvěr, jehož hodnota ovlivňuje celkovou výši vykázaných aktiv společnosti. Poskytnutý úvěr je oceňován reálnou hodnotou s dopadem přecenění do výsledku hospodaření běžného období. K 31.12.2024 činí vykázaná hodnota dlouhodobých úvěrů 57 240 tis. Kč (viz bod 8.2 přílohy účetní závěrky), rozdíl z přecenění vykázaný jako zisk do výsledku hospodaření za dané účetní období činil 13 tis. Kč (viz bod 8.2 přílohy účetní závěrky).

Provedli jsme detailní analytické procedury ocenění jednotlivých investic do nemovitostí na vybraném vzorku. Ten jsme podrobili kritickému posouzení interními experty na ocenění nemovitostí. V rámci toho jsme zejména:

- posoudili vymezení oceňovaného aktiva,
- posoudili trh, na kterém by bylo obchodováno,
- posoudili aplikaci zásady nejlepšího možného užití,
- přehodnotili přiměřenost volby srovnatelného souboru vstupů 2 úrovně a stanovení upravujících koeficientů,
- posoudili oprávněnost použití vstupů 3 úrovně tam, kde byly použity,
- provedli kontrolu věcné a číselné správnosti ocenění,
- posoudili soulad prezentace v účetní závěrce s IFRS, zejména IFRS 13.
- v případě úvěrových finančních nástrojů přezkoumali jejich dobytost jednak z hlediska činnosti dlužníka, tedy z čeho bude splácet, a dále z hlediska poměru jeho přijatých úvěrů a jeho majetku (LTV), tedy zda dokáže splácet,
- u úvěrových finančních nástrojů dále testovali ocenění reálnou hodnotu z hlediska metodického postupu,

Informace o investicích do nemovitostí jsou uvedeny v komentáři k účetním výkazům v části 8.5.

Informace o poskytnutém úvěru jsou uvedeny v komentáři k účetním výkazům v části 8.2.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční 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.

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 účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 vedením účetní jednotky.

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

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Účetní jednotky nás dne 3.7.2024 určila valná hromada Účetní jednotky. Auditorem Účetní jednotky jsme prvním 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 30. dubna 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

Odpovědnost představenstva

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

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

Odpovědnost auditora

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

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

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

Závěr

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

V Praze dne 30. dubna 2025



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

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

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

FMP SICAV a.s.
Výkaz o finanční pozici
k 31. prosinci 2024

| tis. Kč | Pozn. | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 | 1. 1. 2023 |
|--|-------|----------------|----------------|----------------|
| AKTIVA – neinvestiční | | | | |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 8.1 | 300 | 300 | 300 |
| Aktiva neinvestiční celkem | | 300 | 300 | 300 |
| AKTIVA – investiční | | | | |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 8.1 | 29 981 | 9 347 | 5 112 |
| Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | | 57 240 | 55 699 | 32 399 |
| Poskytnuté půjčky | 8.2 | 57 240 | 20 247 | - |
| Pohledávky | 8.3 | - | 34 952 | 32 399 |
| Obchodní pohledávky a jiné pohledávky | | 19 343 | 19 906 | 20 924 |
| Obchodní pohledávky | 8.3 | 11 502 | 14 571 | 19 244 |
| Ostatní pohledávky | 8.3 | 5 819 | 166 | 1 |
| Pohledávky za státem | 8.3 | - | - | - |
| Náklady a příjmy příštích období | 8.3 | 45 | 1 824 | 1 679 |
| Pohledávky z daně z příjmů | 9.9 | 1 977 | 3 345 | - |
| Zásoby | 8.4 | 31 865 | 23 084 | - |
| Investice do nemovitostí | 8.5 | 591 918 | 598 768 | 656 386 |
| Aktiva investiční celkem | | 730 347 | 706 304 | 714 821 |
| Aktiva celkem | | 730 647 | 706 604 | 715 121 |
| VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční | | | | |
| Vlastní kapitál | | 300 | 300 | 300 |
| Základní kapitál | 8.8 | 300 | 300 | 300 |
| Vlastní kapitál neinvestiční celkem | | 300 | 300 | 300 |
| ZÁVAZKY – investiční | | | | |
| Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | | 43 419 | 54 933 | 68 639 |
| Přijaté úvěry | 8.6 | 43 419 | 54 933 | 68 639 |
| Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií) | | 11 593 | 32 683 | 14 630 |
| Obchodní závazky a jiné závazky | 8.7 | 2 972 | 21 656 | 1 459 |
| Výdaje příštích období | 8.7 | 289 | 201 | - |
| Stát a podobné závazky | 8.7 | 669 | 779 | 1 106 |
| Závazky z daně z příjmů | 9.9 | - | - | 106 |
| Odložený daňový závazek | 9.9 | 7 663 | 10 047 | 11 959 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 8.8 | 675 335 | 618 688 | 631 552 |
| Závazky investiční celkem | | 730 347 | 706 304 | 714 821 |
| Pasiva celkem | | 730 647 | 706 604 | 715 121 |

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

**Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF)
k 31. prosinci 2024**

| | Pozn. | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 | 1. 1. 2023 |
|--|-------|----------------|----------------|----------------|
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | - | 675 335 | 618 688 | 631 552 |
| Přecenění zásob na reálnou hodnotu | - | 27 873 | 3 065 | - |
| Výpůjční náklady | - | -3 046 | -1 040 | - |
| Odložená daň | - | 152 | 52 | - |
| Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF | | 700 314 | 620 765 | 631 552 |

Neoficiální verze

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

FMP SICAV a.s.

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií
a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu)
za období končící 31. prosince 2024

| tis. Kč | 1-12/2024 | | 1-12/2023 | | |
|---|-----------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| | Pozn. | Investiční část | Neinvestiční část | Investiční část | Neinvestiční část |
| Vlastní kapitál k 1. lednu | | - | 300 | - | 300 |
| Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění | - | - | - | - | - |
| Vlastní kapitál k 31. prosinci | | - | 300 | - | 300 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu | | 618 688 | - | 631 552 | - |
| <i>Příjem z investičních akcií</i> | 8.8 | 41 000 | - | 6 000 | - |
| <i>Splacení investičních akcií</i> | 8.8 | - | - | - | - |
| Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi | | 41 000 | - | 6 000 | - |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění | | 15 647 | - | -18 864 | - |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci | | 675 335 | - | 618 688 | - |

Neoficiální verze

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

FMP SICAV a.s.
Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku
za období končící 31. prosince 2024

| tis. Kč | Pozn. | 1-12/2024 | 1-12/2023 |
|---|-------|---------------|----------------|
| <u>Výkaz zisku a ztráty</u> | | | |
| Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb | 9.1 | 37 598 | 37 488 |
| Zisk/ztráta z prodeje nemovitostí | 9.1 | - | 915 |
| Náklady související s pronájmem nemovitostí | 9.1 | -2 295 | - 2 367 |
| Přecenění investic do nemovitostí | 9.2 | -16 270 | -41 547 |
| Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty | 9.3 | 3 319 | -6 583 |
| Výnosy z poplatků a provizí | 9.4 | - | 765 |
| Náklady na daně, poplatky a provize | 9.5 | -3 736 | -2 203 |
| Náklady na odměny orgánům společnosti | 9.6 | -901 | -655 |
| Poplatky depozitáři | 9.7 | -576 | -576 |
| Obhospodařování a administrace | 9.7 | -1 369 | -1 548 |
| Náklady na audit | 9.7 | -295 | -145 |
| Poradenské služby | 9.7 | -1 709 | -1 492 |
| Ostatní správní náklady | 9.7 | -188 | -170 |
| Ostatní provozní náklady | 9.8 | -966 | -1 052 |
| Ostatní provozní výnosy | 9.8 | 1 030 | 8 |
| Zisk (ztráta) před zdaněním | | 13 642 | -19 162 |
| Daň z příjmů | 9.9 | 1 626 | 677 |
| Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění | | 15 268 | -18 485 |
| Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií | 9.10 | 379 | -379 |
| Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění | | 15 647 | -18 864 |
| <u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u> | | | |
| <i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i> | | - | - |
| Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek | | - | - |
| Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku | | - | - |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění | | - | - |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění | | 15 647 | -18 864 |
| Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění | | - | - |

Zisk/ztráta za účetní období byla dosažena pouze investiční činností.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

FMP SICAV a.s.
Výkaz o peněžních tocích
za období končící 31. prosince 2024

| tis. Kč | Poznámka | 1-12/2024 | 1-12/2023 |
|--|------------|---------------|----------------|
| Peněžní tok z provozních činností | | | |
| Změna hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií | | 15 647 | -18 864 |
| Úpravy výsledku o: | | | |
| Změny z přecenění na reálnou hodnotou – finanční nástroje na reálnou hodnotu | 9.3 | -344 | 5 400 |
| Daňový náklad | 9.9 | -1 626 | -677 |
| Úrokové náklady | 9.3 | 197 | 1 430 |
| Úrokové výnosy | 9.3 | -3 171 | -247 |
| Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním a změnami pracovního kapitálu | | 10 703 | -12 958 |
| Změna stavu obchodních a jiných pohledávek | 8.3 | 34 995 | 1 535 |
| Změna stavu obchodních a jiných závazků | 8.7 | 2 774 | -6 234 |
| Změna stavu zásob | 8.4 | -6 775 | -23 084 |
| Změna stavu DHM | 8.5 | 6 850 | 57 618 |
| Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček | 8.2 | -33 631 | -20 247 |
| Přijaté úroky | 8.2 | 267 | 0 |
| Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním | | 15 183 | -3 370 |
| Zaplacené daně ze zisku | 8.3 | 611 | -4 689 |
| Čistý peněžní tok z provozních činností | | 15 794 | -8 059 |
| Peněžní tok z finančních činností | | | |
| Příjmy z úpisu investičních akcií | 8.7 | 21 000 | 26 000 |
| Změna stavu přijatých úvěrů a půjček | 8.6 | -13 495 | -10 706 |
| Zaplacené úroky | 8.6 | -2 665 | -3 000 |
| Čistý peněžní tok z finančních činností | | 4 840 | 12 294 |
| Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů | | 20 634 | 4 235 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období | 8.1 | 9 647 | 5 412 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období | 8.1 | 30 281 | 9 647 |

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Příloha účetní závěrky

1. Všeobecné informace

FMP SICAV a.s. (dále jen „Fond“) je otevřeným investičním fondem kvalifikovaných investorů, který byl dne 1. května 2022 zařazen do seznamu investičních fondů podle zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále „ZISIF“) v České republice. Fond je zapsán v seznamu investičních fondů vedených Českou národní bankou podle § 597 písm. b).

| | |
|---|--|
| Obchodní firma: | FMP SICAV a.s. |
| Sídlo společnosti: | Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1 |
| Den zápisu do obchodního rejstříku: | 19. 01. 2012 |
| Identifikační číslo: | 242 07 411 |
| Daňové identifikační číslo: | CZ24207411 |
| Právní forma: | akciová společnost |
| Zapsána do obchodního rejstříku: | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17839 |
| Předmět podnikání: | předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č.240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| Účetní období: | 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024 |
| Orgány společnosti k 31. prosinci 2024: | |
| Statutární orgán – představenstvo | |
| Člen představenstva: | AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 Den vzniku členství: 1. května 2022 |
| Při výkonu funkce zastupuje: | Ing. Vladimír Bezděk, M.A. zmocněný zástupce |
| Dozorčí rada | |
| Předseda dozorčí rady: | Ing. Vladimír Faber den vzniku členství: 1. května 2022 |
| Člen dozorčí rady: | Ing. Jiří Macháček den vzniku členství: 1. května 2022 |
| Člen dozorčí rady: | Simona Jakovcová den vzniku členství: 1. května 2022 |

Změny v obchodním rejstříku

V průběhu sledovaného období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

Vlastníci Fondu k 31. prosinci 2024

Zapísaný základní kapitál tvoří 62 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě, která tvoří zapisovaný základní kapitál ve výši 300 tis. Kč. Z celkového počtu 62 000 ks vlastní 665 ks zakladatelských akcií Alfery Antonín, 855 ks Blažek Jiří, 6 650 ks Caska Vladimír, 23 085 ks Faber Vladimír, 15 485 ks Macháček Jiří, 3 325 ks Pazderková Jitka, 6 650 ks Smetana Pavel, 2 185 ks Wiesner Jiří a 3 100 ks Jakovcová Simona.

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

V rozhodném období byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu společnost:

AVANT investiční společnost, a.s. (dále také jako „Investiční společnost“, „Obhospodařovatel“ nebo také „Management“)
Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4
IČ: 275 90 241

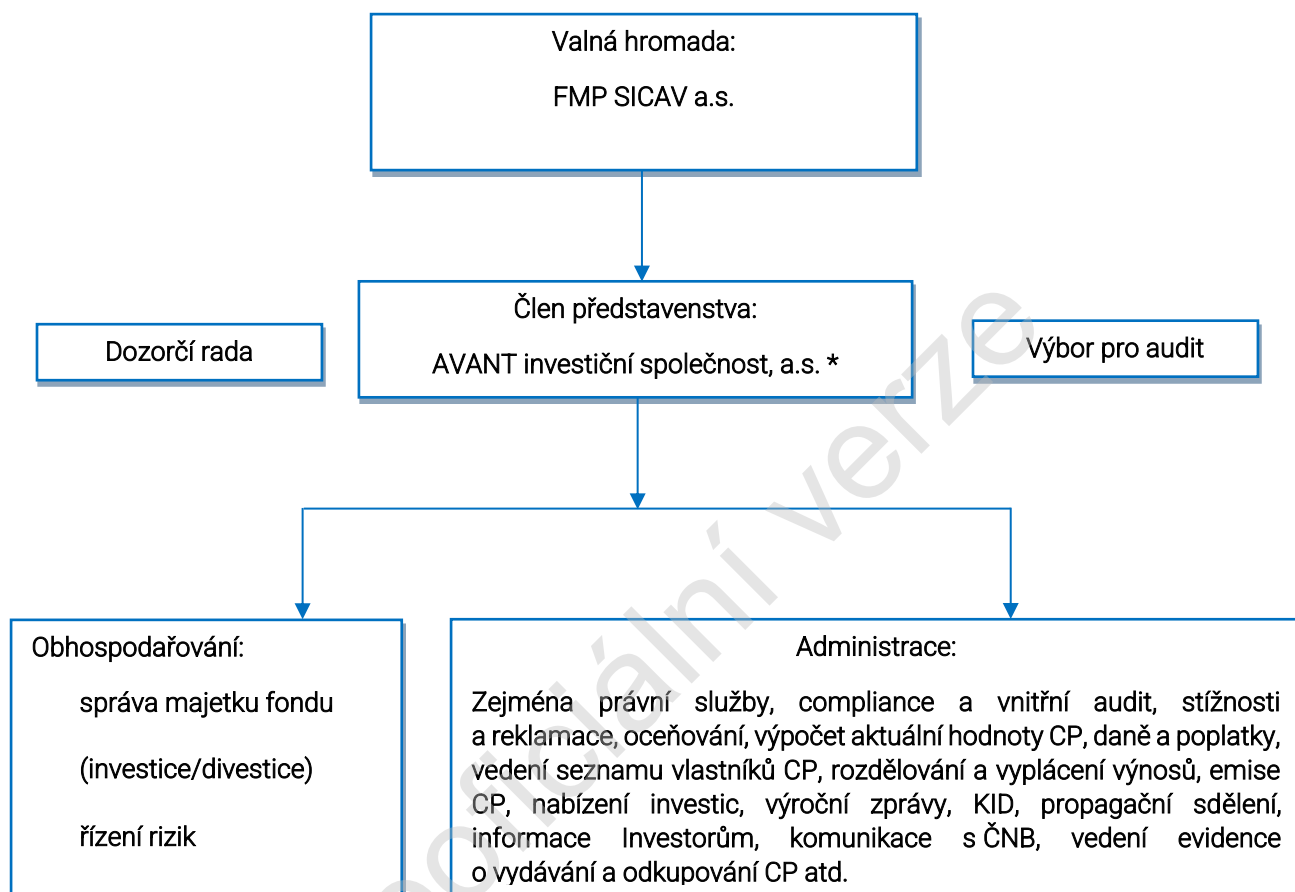
Údaje o společnosti, která je deponitářem Fondu

V rozhodném období byla deponitářem Fondu společnost:

CYRRUS, a. s.
Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČ: 639 07 020

Organizační struktura

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



* na základě smlouvy o výkonu funkce v posledním znění ze dne 28.8.2024

Fond působí v místě sídla.

2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2024 a končící 31. prosince 2024 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Příprava účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití určitých významných účetních odhadů. Rovněž vyžaduje, aby Investiční společnost vykonávala úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel Fondu. Oblasti zahrnující vyšší míru úsudku nebo složitosti nebo oblasti, kde jsou předpoklady a odhady významné pro účetní závěrku, jsou uvedeny v poznámce 5.

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (dále jen „ČNB“) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech. Vzhledem k tomu, že Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část fondu), Výkaz o finanční pozici je v tomto ohledu rozlišen na investiční a neinvestiční část.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji. Finanční výkazy, vyjma Výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na aktuální bázi účetnictví.

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu

2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS

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

- **Nový standard IFRS 17 Pojistné smlouvy**

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

Dopad na účetní jednotku:

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

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

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

Dopad na účetní jednotku:

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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

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

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

Dopad na účetní jednotku:

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

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

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

Dopad na účetní jednotku:

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

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

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

Dopad na účetní jednotku:

Fond není dotčen požadavky této nové regulace.

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

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

Dopad na účetní jednotku:

Fond není dotčen požadavky této nové regulace.

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

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

- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydaná v srpnu 2023 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.
- Nový standard IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (vydaný v dubnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv na investiční akcie). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- Nový standard IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydaný v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond, protože dceřinné společnosti nevlastní a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (vydaná v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel a přináší několik změn odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Fond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- Novelizace zahrnuté do Výročního zlepšení IFRS, část 11 (vydané v červenci 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 01. 01. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

2.2.3. Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

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

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard;
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025);
- IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027);
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027);
- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026);
- Výročního zlepšení IFRS, část 11 (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026).

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

3. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

4. Přehled významných účetních zásad

4.1 Přepočet cizí měny

4.1.1 Funkční a prezentační měna

Investoři Fondu jsou převážně z České republiky. Primární činností Fondu je investování do nemovitostí, účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů v rámci České republiky. Cílem je nabídnout Investorům vyšší výnos ve srovnání s ostatními produkty dostupnými v ČR.

Výkonnost Fondu je oceňována a vykazována Investorům v českých korunách. Investiční společnost považuje českou korunu za měnu, která nejnějněji vyjadřuje ekonomické dopady uskutečněných transakcí, událostí a podmínek. Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, která je funkční a prezentační měnou Fondu.

4.1.2 Transakce a zůstatky

Transakce v cizích měnách jsou přepočítávány do funkční měny s použitím devizových kurzů platných k datu transakce. Peněžní aktiva a závazky v cizích měnách jsou přepočteny do funkční měny s použitím devizového kurzu, který je platný ke dni sestavení Výkazu o finanční pozici.

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

Kurzové zisky a ztráty související s finančními aktivy, které jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve Výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“.

4.2 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tří měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se vykazuje ve Výkazu o finanční pozici v krátkodobých závazcích.

4.3 Finanční aktiva

4.3.1 Klasifikace

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 jejích 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.

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

- bylo získáno primárně za účelem jeho prodeje v nejbližší době; nebo
- při prvotním vykazání je součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které Fond společně spravuje a má aktuální záměr na dosažení krátkodobého zisku; nebo
- je to derivát (s výjimkou derivátu, který je finanční zárukou nebo je určený jako účinný zajišťující nástroj).

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná 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 poskytnutých půjček Fondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto finanční nástroje klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Inkasování smluvních peněžních toků je podružné k dosažení cílů obchodního modelu Fondu.

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

4.3.2 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Účtování, odúčtování a oceňování

Pravidelné nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu vypořádání obchodu – datum, kdy je aktivum Fondu dodáno. Finanční aktiva a finanční závazky vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

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

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

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku v rámci položky „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

4.3.3 Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty

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

4.4 Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Finanční závazky klasifikované od počátku jako vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou klasifikovány do této kategorie, pokud jsou splněna následující kritéria:

- klasifikace eliminuje nebo podstatně omezuje nesoulad v oceňování nebo účtování, který by jinak vznikl z ocenění aktiv nebo závazků nebo ze zachycení z nich plynoucích zisků nebo ztrát na odlišném základě; nebo
- skupina finančních aktiv, finančních závazků nebo jejich kombinace je řízena a její výkonnost je hodnocena na základě reálných hodnot, v souladu s dokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií; nebo
- finanční nástroj obsahuje vložený derivát, pokud tento vložený derivát významně nemodifikuje peněžní toky nebo je zřejmé, že jej nelze samostatně zaúčtovat.

Finanční závazky klasifikované od počátku jako vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou zachyceny ve Výkaz o finanční pozici v reálné hodnotě. Změny čistých reálných hodnot se vykazují v položce „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“. Úrokové náklady z finančních závazků klasifikovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty se vykazují rovněž na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ s použitím metody efektivní úrokové míry.

4.5 Započtení finančních nástrojů

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

K datu účetní závěrky účetní jednotka neviduje žádné finanční aktiva nebo závazky, které jsou předmětem rámcové dohody o vzájemném započtení a zajištění.

4.6 Zásoby

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji, které jsou oceňovány na nižší úrovni nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty.

Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji. Náklady pořízení zásob zahrnují také náklady na nákup, zpracování, výpůjční náklady a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Tyto náklady zahrnují režijní náklady, přičemž režijní náklady nezahrnují správní režii a fixní výrobní režie je rozvrhována na základě běžného využití kapacity.

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti.

Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou. Hodnota fondového kapitálu z investiční činnosti je pro investory fondu dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty investičních akcií (zejména při upisování a odkupování investičních akcií), proto je její stanovení k rozvahovému dni za podmínek ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

4.7 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění (zisk/ztráta) je prezentován samostatně ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku v položce „Zisk/ztráta z investic do nemovitostí“. Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy v položce „Náklady související s pronájmem nemovitostí“. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

4.8 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 nárokované 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.

4.9 Vlastní kapitál

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Fond jako základní kapitál vydává pouze zakladatelské akcie.

Zakladatelské akcie Fondu jsou vydávány jako kusové akcie v listinné podobě na jméno. Akcie jsou denominované v eurech.

4.10 Investiční akcie

Fond vydává 3 třídy investičních akcií, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele a jsou denominované v korunách českých. Tyto investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazky, jelikož splňují podmínky finančního závazku dle IAS 32 odst. 11. Investiční akcie zároveň nejsou podřízeny zakladatelským akciím emitovaných Fondem (v případě likvidace Fondu budou nároky držitelů zakladatelských akcií uspokojeny jako poslední) a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondového kapitálu. Na základě výše uvedeného nesplňují investiční akcie podmínky pro výjimku z klasifikace finančních závazků podle IAS 32.16A-16D. Investiční akcie jsou odkupovány na základě žádosti o zpětný odkup.

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazek a ve Výkazu o finanční pozici vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“. Hodnota řádku „Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF“ představuje Fondový kapitál v souladu se ZISIF, který je základem pro výpočet hodnoty investiční akcie.

Investiční akce jsou vykazovány v částce hrazené za odkup investičních akcií, která je splatná k rozvahovému dni, pokud držitel uplatní právo vrátit investiční akcii zpět do Fondu.

Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány na základě práva držitele na vypořádání na reálnou hodnotu čistých aktiv Fondu připadajících na investiční akcie. Hodnota čistých aktiv Fondu připadajících na investiční akcii je spočítaná v souladu s alokačním mechanismem stanoveným statutem Fondu.

Přijaté úpisy, ke kterým dosud nebyly emitovány investiční akcie, jsou vykázány a oceňovány v pořizovací ceně, která je upravena o dohadnou položku představující zisk/ztrátu připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií.

4.11 Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou součástí řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“.

4.12 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend se uznávají k datu, k němuž vzniká právo obdržet platbu.

4.13 Výnosy z prodeje zásob

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

4.14 Transakční náklady

Transakční náklady jsou náklady vynaložené na získání finančního aktiva nebo závazku v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Tyto zahrnují poplatky a provize vyplácené agentům, poradcům, makléřům a obchodníkům. Transakční náklady, jsou-li vynaloženy, jsou okamžitě vykázány jako náklad v zisku nebo ztrátě.

4.15 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Výpůjční náklady vztahující se k výpůjčkám učiněným specificky za účelem pořízení aktiva jsou aktivována pouze do hodnoty daného aktiva. Výpůjční náklady přímo nepřidatelné jsou rozpočítány váženým průměrem na výdaje na tato aktiva.

4.16 Zvýšení/snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti

Nerozdělený zisk je zahrnut v čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií. Pohyby týkající se čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, jsou vykázány ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku jako finanční náklady v položce „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění“.

4.17 Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Splatná daň

Daňově neuznatelné náklady se připočtou a výnosy, které nepodléhají dani z příjmů, se odečtou od zisku běžného účetního období před zdaněním, který se dále upravuje o daňové úlevy a příslušné zápočty.

Sazba daně z příjmů za období 1. 1. 2023 – 1. 5. 2023 byla 19 %, jelikož Fond v tomto období nesplňoval definici Základního investičního fondu v souladu s § 17 b Zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. Naopak v období od 2. 5. 2023 do 31. 12. 2023 a po celý rok 2024 činila sazba daně 5 %, protože Fond již definici Základního investičního fondu splňoval.

Odložená daň

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložena daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

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

4.18 Výkaz o peněžních tocích

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – přímé či nepřímé investice do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, ale i investice do cenných papírů, obchodních podílů společností, pohledávek a jiných doplňkových aktiv, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu o peněžních tocích.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, přijatými úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do majetkových účastí, poskytnutých úvěrů a jiných cenných papírů přímou metodou. Výkaz o peněžních tocích v části financování byl sestaven za použití přímé metody.

5. Významné účetní odhady a úsudky

Management činí odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Výsledné účetní odhady se zřídka rovnají souvisejícím skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, u kterých existuje podstatné riziko, že způsobí významné úpravy účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou uvedeny níže.

5.1 Odhad reálné hodnoty

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodované na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazování. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu pro finanční aktiva, kde poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí nákup-prodej. Za situace, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí nákup-prodej, Management určí bod v rámci rozpětí nákup-prodej, který nejlépe reprezentuje reálnou hodnotu.

Pokud dojde k významnému pohybu reálné hodnoty po ukončení obchodování (v České republice do půlnoci konce roku), použijí se pro stanovení reálné hodnoty metody ocenění.

Významnou událostí je každá událost, která nastane po vyhlášení poslední tržní ceny cenného papíru, po uzavření trhu nebo uzavření devizy, ale před okamžikem ocenění Fondem, která podstatně ovlivňuje integritu závěrečných kotací jakéhokoli cenného papíru, nástroje nebo měny dotčené touto událostí tak, že nemohou být považovány za „snadno dostupné“ tržní kotace.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (například deriváty neobchodované na burze) a investic do nemovitostí, se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Více informací o reálné hodnotě je uvedeno v poznámce č. 13.

5.2 Ocenění zásob pro účely výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti ve smyslu ZISIF

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením. Investice do dosud neprodaných nemovitostí se v souladu se statutem fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí.

Na výše uvedený majetek fondu jakožto rozpracovaného projektu účetní jednotka aplikovala standard IAS 2 Zásoby, neboť se již od samého počátku jedná o aktiva držena za účelem prodeje. Ke dni této účetní závěrky došlo k přecenění neprodaných nemovitostí na reálnou hodnotu pro určení fondového kapitálu dle § 191 odst. 1 ZISIF, kdy fond aplikoval toto ocenění reálnou hodnotu na základě § 196 ZISIF a skutečností, podle něž se majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou.

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

Ocenění na reálnou hodnotu bylo provedeno nezávislým znalcem pomocí metody tržního porovnání a metody výnosové. Principem tržní metody je porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jde tedy o to, že racionální kupující je ochoten zaplatit za

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

daný předmět pouze tolik, za kolik se běžně prodává na trhu. Tento metodický předpoklad splňuje aktualizované cenové mapy vycházející z realizovaných prodejů. Ocenění výnosovou metodou je použito 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

6. První přijetí IFRS

Tato účetní závěrka za období končící 31. prosince 2024 je první, kterou Fond připravil v souladu s IFRS. Pro předchozí období, včetně účetní závěrky sestavené za rok končící 31. prosince 2023, Fond sestavil účetní závěrku v souladu s českými účetními předpisy (dále jen „CZ GAAP“).

Účetní zásady uvedené v poznámce 4 byly použity při přípravě účetní závěrky za období končící 31. prosince 2024, při přípravě údajů za srovnávací období uvedených v této účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2023 a při přípravě počátečního Výkazu o finanční pozici podle IFRS k 1. lednu 2023, datu přechodu Fondu na IFRS.

Při sestavování této účetní závěrky Fond uplatnil následující závazné výjimky z retrospektivní aplikace jiných standardů IFRS:

- a) **Výjimka odhadů.** Odhady podle IFRS k 1. lednu 2023 a 31. prosinci 2023 by měly být v souladu s odhady provedenými ke stejným datům podle CZ GAAP, pokud neexistují důkazy o tom, že tyto odhady byly chybně stanoveny nebo byl základ použitý pro výpočet odhadů v rozporu s IFRS.
- b) **Výjimka odúčtování finančních aktiv a závazků.** Finanční aktiva a závazky odúčtované před přechodem na IFRS nejsou znovu uznány podle IFRS. Management se rozhodl nepoužít kritéria odúčtování podle IFRS 9 (IAS 39) od dřívějšího data a aplikuje požadavky IFRS 9 prospektivně od data přechodu na IFRS.
- c) **Výjimka zajišťovacího účetnictví.** Fond neuplatňuje zajišťovací účetnictví.
- d) **Nekontrolní podíly.** Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, tudíž tato výjimka není pro Fond relevantní.
- e) **Vládní úvěry.** Fond nedrží vládní úvěry.
- f) **Klasifikace a oceňování finančních aktiv.** Fond aplikuje požadavky IFRS 9 pro klasifikaci a oceňování finančních aktiv prospektivně od data přechodu na IFRS.
- g) **Vložené deriváty.** Fond aplikuje požadavky IFRS 9 k vloženým derivátům prospektivně od data přechodu na IFRS.
- h) **Opravné položky k finančním aktivům.** Metodika pro výpočet opravných položek podle IFRS 9 se aplikuje retrospektivně. Fond nepoužívá model pro výpočet ECL.

Při prvním přijetí IFRS nebyly použity žádné volitelné výjimky.

Tato poznámka vysvětluje hlavní úpravy provedené Fondem při přechodu z CZ GAAP na IFRS k 1. lednu 2023 a za rok končící 31. prosince 2023 vůči jeho původně zveřejněné účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2023 a upraveným výsledkům k 1.1.2023 v souvislosti s přijetím IFRS na finanční nástroje v rámci CZ GAAP.

Investice do nemovitostí

Fond podle CZ GAAP vykazoval investice do nemovitostí přeceněné na reálnou hodnotu do rozvahy. V rámci IFRS jsou však u investic do nemovitostí oceňovaných reálnou hodnotou tato přecenění účtována vč. odložené daně přes výsledovku. Proto se zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění za sledované období podle CZ GAAP liší od zisku (ztráty) po zdanění podle IFRS, jelikož přecenění k nemovitosti se podle CZ GAAP vykazovala jako obdoba oceňovacích rozdílů do rozvahy a byla dle pravidel IFRS přeúčtována do výsledovky.

Výše uvedená změna neměla vliv na vykázanou výši Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií k 1. 1. 2023, avšak měla vliv na vykázaný výsledek hospodaření za rok 2023, kdy přecenění investic do nemovitostí včetně odložené daně bylo zobrazeno jako zvýšení/snížení zisku nebo ztráty za účetní období.

Zásoby

Fond podle CZ GAAP vykazoval developerské projekty jako zásoby. Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou. Hodnota fondového kapitálu z investiční činnosti je pro investory Fondu dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty investičních akcií (zejména při upisování a odkupování investičních akcií), proto je její stanovení k rozvahovému dni za podmínek ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

Z tohoto důvodu se Fond v CZ GAAP v souladu s § 7 odst. 2 ZoÚ odchýlil od účetních metod stanovených v prováděcích právních předpisech a oceňoval zásoby v souladu se statutem ke konci účetního období na reálnou hodnotu, nikoliv v pořizovacích cenách.

V rámci IFRS jsou však zásoby vždy oceňovány na nižší úrovni nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty. Současně dle IFRS jsou součástí pořizovací ceny zásob výpůjční náklady.

Vzhledem k tomu, že Fond k 1. lednu 2023 neevidoval žádné zásoby, tyto nabyt až v průběhu roku 2023, neeviduje k 1. 1. 2023 žádné úpravy spojené se zásobami. Z tohoto důvodu došlo k 31. 12. 2023 k následujícím úpravám:

- zrušení přecenění související se zásobami, tj. zásoby jsou evidovány v pořizovacích cenách,
- zrušení odložené daně z přecenění zásob a
- zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Vzhledem k tomu, že Fond v souladu s CZ GAAP, od 1. 1. 2021 vykazuje a oceňuje finanční nástroje dle IFRS nemá první přijetí mimo úprav spojených se zásobami a investicemi do nemovitostí další vliv na hodnotu Vlastního kapitálu, resp. Čistých aktiv připadajících na držitele investičních a zakladatelských akcií (vlastní kapitál). V rámci přechodu na IFRS byla uskutečněna pouze reklasifikace Zisku/ztráty připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií z hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních a zakladatelských akcií (vlastní kapitál) do Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

| tis. Kč | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 | 1. ledna 2023 |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
| Aktiva dle CZ GAAP | 755 474 | 708 629 | 715 121 |
| Eliminace oceňovacích rozdílů k zásobám | -27 873 | -3 065 | - |
| Zvýšení pořizovací ceny zásob o výpůjční náklady | 3 046 | 1 040 | - |
| Re-klasifikace mezi aktiva a pasiv | - | - | - |
| Aktiva podle IFRS | 730 647 | 706 604 | 715 121 |
| Závazky dle CZ GAAP | 54 860 | 87 564 | 83 269 |
| Zrušení odložené daně z přecenění zásob | - | - | - |
| Tvorba odložené daně z výpůjčních nákladů | 152 | 52 | - |
| Závazky podle IFRS | 55 012 | 87 616 | 83 269 |
| Vlastní kapitál dle CZ GAAP | 300 | 300 | 300 |
| Vlastní kapitál podle IFRS | 300 | 300 | 300 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií dle CZ GAAP | 700 314 | 620 765 | 631 552 |
| Eliminace oceňovacích rozdílů k zásobám | -27 873 | -3 065 | - |
| Výpůjční náklady | 3 046 | 1 040 | - |
| Odložená daň | -152 | -52 | - |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií dle IFRS | 675 335 | 618 688 | 631 552 |

Sesouhlasení zisku (ztráty) po zdanění a úplného výsledku hospodaření celkem za rok 2024 a 2023

| tis. Kč | 2024 | 2023 |
|---|---------------|----------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění podle CZ GAAP | 29 667 | 24 898 |
| Re-klasifikace oceňovacích rozdílů za sledované období z vlastního kapitálu do zisku (ztráty) – přecenění investic do nemovitostí | -16 270 | -41 547 |
| Re-klasifikace vyřazení oceňovacích rozdílů k prodaným investicím do nemovitostí | - | -2 824 |
| Výpůjční náklady | 2 006 | 1 040 |
| Tvorba odložené daně z výpůjčních nákladů | -100 | -52 |
| Re-klasifikace oceňovacích rozdílů k nevyřazeným úpisům investičních akcií z vlastního kapitálu do zisku | 379 | -379 |
| Zisk (ztráta) po zdanění podle IFRS | 15 682 | -18 864 |
| Úplný výsledek hospodaření celkem podle IFRS | - | - |

7. Vykazování podle segmentů

Hlavní činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků přímo či nepřímo, prostřednictvím investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor. Z pohledu segmentace je uvážen pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

8. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

8.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

| v tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 | 1. 1. 2023 |
|--|---------------|--------------|--------------|
| Zůstatky na běžných účtech – investiční | 29 981 | 9 347 | 5 112 |
| Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční | 300 | 300 | 300 |
| Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 30 281 | 9 647 | 5 412 |

Peněžní prostředky na běžných účtech obsahují peníze v bankách splatné na požádání.

8.2 Poskytnuté úvěry

Pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů představují jistinu a naběhlý úrok k jistině.

| v tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 | 1. 1. 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|------------|
| splatnost do 1 roku | 33 | 20 247 | - |
| splatnost 2 – 5 let | 57 207 | - | - |
| Celkem poskytnuté půjčky | 57 240 | 20 247 | - |
| z toho jistina | 56 000 | 20 000 | - |
| z toho úrok | 1 227 | 247 | - |
| Přecenění na reálnou hodnotu | 13 | - | - |
| Celkem reálná hodnota | 57 240 | 20 247 | - |

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím peněžním a nepeněžním čerpání a splátkám poskytnutých půjček:

| v tis. Kč | Reálná hodnota k 01. 01. 2024 | Změna reálné hodnoty | Čerpání – peněžní | Čerpání – nepeněžní | Naběhlý úrok | Splátky peněžní vč. úroku | Splátky nepeněžní vč. úroku | Reálná hodnota k 31.12. 2024 |
|-------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|--------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Poskytnuté půjčky | 20 247 | 13 | 77 500 | - | 3 170 | -43 690 | - | 57 240 |
| CELKEM | 20 247 | 13 | 77 500 | - | 3 170 | -43 690 | - | 57 240 |

8.3 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

| tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 | 1. 1. 2023 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Odběratelé | 11 503 | 13 732 | 18 875 |
| Poskytnuté zálohy | 3 973 | 839 | 369 |
| Pohledávky vůči státu | 1 977 | - | - |
| Dohadné účty aktivní | 248 | 166 | - |
| Náklady příštích období | 45 | 1 824 | 1 679 |
| Jiné pohledávky | 1 597 | 34 952 | 32 399 |
| Celkem | 19 343 | 51 513 | 53 322 |

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Odběratelé ve výši 11 503 tis. Kč (31.12.2023: 13 732 tis. Kč; 1.1.2023: 18 875 tis. Kč) představují pohledávky za nájemci pronajatých nemovitostí se splatností do 1 roku.

Jiné pohledávky ke konci sledovaného období představují zejména pohledávky z tuzemských nájmu ve výši 1 140 tis. Kč. V minulém období byly jiné pohledávky tvořeny pohledávkou ve výši zůstatku na běžných účtech vedených u Sberbank CZ, a.s. v likvidaci před likvidací ve výši 38 575 tis. Kč, která byla ponížena o přecenění na reálnou hodnotu ve výši -3 623 tis. Kč. V průběhu sledovaného období došlo k částečnému vypořádání pohledávky ve výši 36 646 tis. Kč a zbývající pohledávka ve výši 1 929 tis. Kč byla přeceněna na reálnou hodnotu ve výši -1 929 tis. Kč.

8.4 Zásoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnují i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením a výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí.

K datu řádné účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a u žádné z nemovitostí nebylo shledáno snížení hodnoty. Zásoby jsou testovány na čistou realizovatelnou hodnotu vždy ke konci kalendářního roku a při významné změně hodnoty zásob.

V souladu se statutem Fond tyto investice pro potřeby výpočtu aktuální hodnoty investičních akcií přecenil na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí (tj. do dne předcházejícího datu mimořádného ocenění dle statutu; nebo k datu ocenění ke konci následujícího kalendářního roku).

| tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 | 1. 1. 2023 |
|---|---------------|---------------|------------|
| Pořizovací hodnota zásob – projekt Hořovice | 31 865 | 23 084 | - |
| Snížení hodnoty zásob | - | - | - |
| Celkem | 31 865 | 23 084 | - |

Zásoby představují nemovitostní projekt Hořovice, který je v současné chvíli ve fázi dokončení.

V průběhu sledovaného období byly do hodnoty zásob zahrnuty výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí ve výši 3 045 tis. Kč (2023: 1 040 tis. Kč).

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

8.5 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí ve střednědobém horizontu s jejich případným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. Vývoj portfolia nemovitostí zobrazuje následující tabulka:

| (v tis. Kč) | Stavby | Pozemky | Samostatné movité věci | Celkem |
|--------------------------------------|----------------|----------------|------------------------|----------------|
| Reálná hodnota k 1. 1. 2023 | 509 173 | 134 079 | 13 134 | 656 386 |
| Přírůstky k existujícím nemovitostem | 4 513 | - | - | 4 513 |
| Vyřazení v důsledku prodeje | -11 951 | -8 634 | - | -20 585 |
| Zisk/ztráta z přecenění | -50 239 | 8 693 | - | -41 546 |
| Reálná hodnota k 31.12.2023 | 451 496 | 134 138 | 13 134 | 598 768 |
| Přírůstky k existujícím nemovitostem | 9 420 | - | - | 9 420 |
| Zisk/ztráta z přecenění | 117 868 | -134 138 | - | -16 270 |
| Reálná hodnota k 31.12. 2024 | 578 784 | 0 | 13 134 | 591 918 |

K 31. 12. 2024 došlo k ocenění držených investic reálnou hodnotou externím znalcem. Reálná hodnota investic do nemovitostí 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.

8.6 Přijaté úvěry

Závazky z titulu přijatých úvěrů představují jistinu a naběhlý úrok k jistině.

| v tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 | 1. 1. 2023 |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| splatné do 1 roku | 4 048 | 14 667 | 25 825 |
| splatné od 1 roku do 5 let | - | 799 | - |
| splatné nad 5 let | 39 371 | 39 467 | 42 814 |
| Celkem přijaté úvěry | 43 419 | 54 933 | 68 639 |
| z toho jistina | 42 852 | 54 919 | 68 487 |
| z toho úroky | 1 516 | 1 890 | 2 509 |
| Přecenění na reálnou hodnotu | -949 | -1 876 | -2 357 |
| Celkem reálná hodnota | 43 419 | 54 933 | 68 639 |

Z přijatých úvěrů Fond ke konci sledovaného období eviduje přijaté úvěry ve výši 43 419 tis. Kč, které jsou tvořeny zejména závazkem z přijatého úvěru od Raiffeisenbank a.s. ve výši 38 854 tis. Kč, kdy účelem úvěru je financování nákladů spojených s projektem „Hořovice“. Naběhlé úroky k tomuto úvěru jsou považovány za výpůjční náklady a zvyšují tak pořizovací hodnotu zásob.

Bankovní 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.

Ve sledovaném období Fond dále eviduje závazek za nebankovními subjekty z titulu úhrady úroků ve výši 1 517 tis. Kč.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím peněžním a nepeněžním čerpáním a splátkám přijatých úvěrů:

| v tis. Kč | Reálná hodnota k 1. 1. 2024 | Změna reálné hodnoty | Čerpání – peněžní | Čerpání – nepeněžní | Naběhlý úrok | Splátky – peněžní vč. úroku | Splátky – nepeněžní vč. úroku | Reálná hodnota k 31. 12. 2024 |
|--------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Přijaté bankovní úvěry | 44 043 | 949 | - | - | 2 006 | -5 096 | - | 41 902 |
| Přijaté nebankovní úvěry | 10 890 | - | 7 000 | - | 196 | -16 569 | - | 1 517 |
| CELKEM | 54 933 | 949 | 7 000 | - | 2 202 | -21 665 | - | 43 419 |

8.7 Obchodní závazky a jiné závazky

| tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 | 1. 1. 2023 |
|---|--------------|---------------|--------------|
| Dodavatelé | 1 731 | 783 | 1 235 |
| Přijaté zálohy | 1 057 | - | - |
| Dohadné účty pasivní | 144 | 494 | 74 |
| Závazky z úpisu investičních akcií | - | 20 379 | 150 |
| Výdaje příštích období | 289 | 201 | - |
| Závazky z odvodů spojených s výplatou odměn orgánům společnosti | 71 | 24 | 32 |
| Závazek z odvodu daně z přidané hodnoty | 638 | 755 | 1 074 |
| Celkem | 3 930 | 22 636 | 2 565 |

Závazky vůči dodavatelům představují krátkodobé závazky ve výši 1 731 tis. Kč (31. 12. 2023: 783 tis. Kč; 1. 1. 2023: 1 235 tis. Kč).

Výdaje příštích období představují úhradu vodného a stočného v pronajímaných nemovitostech.

8.8 Zakladatelské a investiční akcie

Základní kapitál je tvořen 62 000 ks kusových zakladatelských akcií ve formě na řad, tj. akcie na jméno, které dávají jejich vlastníkům zejména:

- právo na podíl na zisku Fondu z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti (dividenda), schváleného 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 protinávhrý;
- pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;
- 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 statutu a poslední výroční zprávy.

Fond vydává 3 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (dále také „PIA“), Výkonnostní investiční akcie (dále také „VIA“) a Růstové investiční akcie (dále také „RIA“). Investiční akcie PIA mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investiční akcie VIA mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investiční akcie RIA mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008049103.

Investiční akcie PIA jsou od 02. 05. 2023 přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a to na Burze cenných papírů Praha, a. s.

Vlastníci investičních akcií mají zejména:

- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených stanovami a statutem;
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených stanovami a statutem;
- právo účastnit se valné hromady Fondu;
- právo za podmínek stanovených zákonem a stanovami na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie předkupní právo k investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie;
- právo na 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.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

| V celých jednotkách | 31.12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Hodnota investiční akcie VIA | 10,4520 | 9,9026 |
| Hodnota investiční akcie PIA | 1,1686 | 1,0800 |
| Hodnota investiční akcie RIA | 1,9102 | - |
| Počet investičních akcií VIA na začátku období | 61 938 000 | 61 938 000 |
| Počet emitovaných investičních akcií VIA v období | 2 004 429 | 0 |
| Počet odkoupených investičních akcií VIA v období | 0 | 0 |
| Počet investičních akcií VIA na konci období | 63 942 429 | 61 938 000 |
| Počet investičních akcií PIA na začátku období | 6 864 735 | 1 000 000 |
| Počet emitovaných investičních akcií PIA v období | 18 869 704 | 5 864 735 |
| Počet odkoupených investičních akcií PIA v období | 0 | 0 |
| Počet investičních akcií PIA na konci období | 25 734 439 | 6 864 735 |
| Počet investičních akcií RIA na začátku období | 0 | 0 |
| Počet emitovaných investičních akcií RIA v období | 1 000 000 | 0 |
| Počet odkoupených investičních akcií RIA v období | 0 | 0 |
| Počet investičních akcií RIA na konci období | 1 000 000 | 0 |

9. Komentáře k Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku

9.1 Tržby z pronájmu nemovitostí a náklady související s pronájmem nemovitostí

| v tis. Kč | 1-12/2024 | 1-12/2023 |
|--|---------------|---------------|
| Tržby z pronájmu nemovitostí včetně souvisejících služeb | 37 579 | 37 464 |
| Tržby za službu umístění sídla | 19 | 24 |
| Zisk/ztráta z prodeje nemovitostí | - | 915 |
| Náklady související s pronájmem nemovitostí | -2 295 | - 2 367 |
| Celkem | 35 303 | 36 036 |

Níže uvedená tabulka poskytuje rozpad nákladů souvisejících s pronájmem nemovitostí:

| v tis. Kč | 1-12/2024 | 1-12/2023 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Opravy a udržování | -1 006 | -1 308 |
| Spotřeba energií | -453 | -356 |
| Správa nemovitostí | -494 | -397 |
| Pojištění | -342 | -306 |
| Celkem | -2 295 | -2 367 |

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

9.2 Přecenění investic do nemovitostí

| v tis. Kč | 1-12/2024 | 1-12/2023 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Přecenění nemovitostí | -16 270 | -41 457 |
| Celkem | -16 270 | -41 547 |

9.3 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

| tis. Kč | 1-12/2024 | 1-12/2023 |
|--|--------------|---------------|
| Změny z přecenění finančních nástrojů | 345 | -5 400 |
| Přijaté úvěry | -1 697 | -481 |
| Poskytnuté úvěry | 13 | - |
| Pohledávky z nájmu | 257 | -7 567 |
| Ostatní finanční nástroje | 1 772 | 2 468 |
| Výnosové úroky z toho: | 3 171 | 247 |
| Poskytnuté úvěry | 3 171 | 247 |
| Nákladové úroky z toho: | -197 | -1 430 |
| Přijaté úvěry | -197 | -1 430 |
| Celkem | 3 319 | -6 583 |

Přecenění ostatních finančních nástrojů představuje zejména přecenění pohledávek za společností SBERBANK a.s. z titulu vkladů.

9.4 Výnosy z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí v minulém období jsou tvořeny výnosy z poskytnutých jistot ve výši 765 tis. Kč.

9.5 Náklady na daně, poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize za sledované období v celkové výši 3 736 tis. Kč (1-12/2023: 2 203 tis. Kč) představují daň z nemovitostí ve výši 3 657 tis. Kč (1-12/2023: 2 175 tis. Kč), bankovní poplatky ve výši 33 tis. Kč (1-12/2023: 21 tis. Kč), úroky z prodlení ve výši 30 tis. Kč a náklady na ostatní daně ve výši 16 tis. Kč (1-12/2023: 7 tis. Kč).

9.6 Náklady na odměny orgánům společnosti

| v tis. Kč | 1-12/2024 | 1-12/2023 |
|--|-------------|-------------|
| Odměna členům orgánů společnosti | -681 | -492 |
| Zákonné sociální a zdravotní pojištění | -220 | -163 |
| Celkem | -901 | -655 |

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

9.7 Správní a ostatní náklady

| v tis. Kč | 1-12/2024 | 1-12/2023 |
|--|---------------|---------------|
| Služby depozitáře | -576 | -576 |
| Odměna za obhospodařování a administraci | -1 369 | -1 548 |
| Náklady na audit | -295 | -145 |
| Poradenské služby | -1 709 | -1 492 |
| Ostatní správní náklady | -188 | -170 |
| Celkem | -4 137 | -3 931 |

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní správní náklady ve výši 188 tis. Kč (1-12/2023: 170 tis. Kč), které se skládají zejména z nákladů na znalecké posudky ve výši 149 tis. Kč (1-12/2023: 129 tis. Kč).

9.8 Ostatní provozní náklady a výnosy

| v tis. Kč | 1-12/2024 | 1-12/2023 |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Ostatní provozní náklady | -966 | -1 052 |
| Ostatní provozní výnosy | 1 030 | 8 |
| Celkem | 64 | -1 044 |

Ostatní provozní náklady představují zejména náklady na poskytování podpůrných činností, náklady na vzdálený přístup do katastru nemovitostí a náklady na geometrické plány.

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny zejména tržbami za poskytnutí jistoty a výnosy z přefakturace služeb.

9.9 Daň z příjmů

Daň z příjmů zahrnuje následující položky:

| tis. Kč | 1-12/2024 | 1-12/2023 |
|---|--------------|-------------|
| Splatná daň (sazba 5 %) běžného období | 811 | 1 234 |
| Splatná daň (sazba 5 %) minulého období | -54 | - |
| Odložená daň (sazba 5 %) | -2 383 | -1 911 |
| Daňový náklad celkem | 1 626 | -677 |

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Splatná daň

Fond ke konci sledovaného období vykazuje vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 811 tis. Kč. Za sledované období Fond uhradil zálohy na daň z příjmů ve výši 2 787 tis. Kč a ke konci sledovaného období tak vykazuje pohledávku za finančním úřadem z titulu daně z příjmů ve výši 1 977 tis. Kč.

| tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|---|--------------|--------------|
| Zisk (ztráta) před zdaněním | 14 021 | 21 168 |
| Přičitatelné položky | 18 841 | 4 077 |
| Odčitatelné položky | 16 551 | 15 902 |
| Základ daně před odečtem daňové ztráty | 16 210 | 12 343 |
| Odečet daňové ztráty z minulých let | - | - |
| Základ daně | 16 210 | 12 343 |
| Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost (10,00 % k 31.12.2023) | 811 | 1 234 |
| Daň celkem | 811 | 1 234 |

Níže uvedená tabulka zobrazuje efektivní daňovou sazbu za sledovaná období:

| tis. Kč | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Zisk (ztráta) před zdaněním | 14 021 | 21 168 |
| Daň za sledované období | 811 | 1 234 |
| Daň celkem | 5,00 % | 10,00 % |

Odložená daň

Fond ke konci sledovaného období eviduje odloženou daň z dočasných rozdílů spojených se zásobami a investicemi do nemovitostí. Níže uvedená tabulka zobrazuje výpočet odložené daně:

| tis. Kč | 1-12/2024 | 1-12/2023 |
|--|----------------|----------------|
| Dočasné rozdíly – výpůjční náklady | 3 046 | 1 040 |
| Dočasné rozdíly – přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu | 150 222 | 199 893 |
| Základ pro výpočet odložené daně | 153 268 | 200 933 |
| Odložená daň (sazba 5 %) | 7 663 | 10 046 |
| Odložená daň vykázaná k 31.12. | 10 046 | 11 958 |
| Daňový náklad za sledované období celkem | -2 383 | -1 912 |

9.10 Ztráta/Zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií

Ztráta/zisk na držitele dosud nevydaných investičních akcií představuje ztrátu, nebo zisk, kterou by investor obdržel, kdyby již měl emitované investiční akcie. Zisk nebo ztráta vznikají v okamžiku, kdy byl uskutečněn úpis investičních akcií a již nedošlo k emisi investičních akcií.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

10. Leasing

Leasing z pohledu pronajímatele

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

| tis. Kč | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Stavby | 578 784 | 451 496 |
| Pozemky | 0 | 134 138 |
| Samostatné movité věci | 13 134 | 13 134 |
| Celkem | 591 918 | 598 768 |

Fond v rámci Tržeb z pronájmu nemovitostí vykazuje následující výnosy spojené s operativním leasingem:

| tis. Kč | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|---------------|---------------|
| Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby | 37 576 | 37 464 |
| Výnosy z pronájmu (leasingu) – variabilní platby | 0 | 0 |
| Celkem | 37 576 | 37 464 |

Analýza splatnosti operativních leasingů

Budoucí minimální leasingové platby činí:

| tis. Kč | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Splatné do jednoho roku | 37 576 | 37 464 |
| Splatné v období 1-2 roky | 35 473 | 36 486 |
| Celkem k 31.12. | 73 049 | 73 950 |

11. Transakce se spřízněnými osobami

Osoby se považují za spřízněné, pokud jedna z osob má schopnost ovládat druhou osobu nebo vykonávat významný vliv na druhou osobu při provádění finančních nebo provozních rozhodnutí.

(a) Poplatky za obhospodařování a správu

Fond je obhospodařován Investiční společností. Investiční společnost obdrží odměnu dle Smlouvy o výkonu funkce. Celkové poplatky za správu za sledované období činily 1 369 tis. Kč (1-12/2023: 1 548 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

(b) Obchodní vztahy se spřízněnými osobami

Za sledované období Fond eviduje závazek za vlastníkem fondu z titulu neuhrazených úroků ze zápůjčky ve výši 1 517 tis. Kč.

(c) Odměny členům orgánů společnosti

Za sledované období Fond eviduje náklady na odměny členům orgánů společnosti ve výši 901 tis. Kč (1-12/2023: 655 tis. Kč).

12. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční 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 vlastnicích 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 niž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

12.1 Expozice a koncentrace rizik

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

| Typ expozice | Typ rizika | Protistrana | Hodnota | Koncentrace |
|----------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
| běžné účty | kreditní | Česká spořitelna CZK | 22 986 | 3,1% |
| běžné účty | kreditní | Česká spořitelna EUR | 766 | 0,1% |
| běžné účty | kreditní | Raiffeisenbank CZK | 6 271 | 0,9% |
| běžné účty | kreditní | Raiffeisenbank EUR | 258 | 0,0% |
| Běžné účty | | Celkem | 30 281 | 4,1 % |
| poskytnuté půjčky | Kreditní, úrokové | Zápůjčka Východočeská en. vč. úroků | 33 | 0,0% |
| poskytnuté půjčky | Kreditní, úrokové | Zápůjčka PPK 765 a.s. | 57 207 | 7,8% |
| Poskytnuté půjčky | | Celkem | 57 240 | 7,8 % |
| obchodní a jiné pohledávky | kreditní | | 19 343 | 2,7% |
| nemovitosti | Kreditní, tržní | nemovitosti | 591 918 | 81,0% |
| zásoby | Kreditní, tržní | nemovitostní projekt Hořovice | 31 865 | 4,4% |
| Celkový součet | | | 730 647 | 100,0 % |

12.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

12.2.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

Analýza citlivosti

| tis. Kč | Hodnota * parametr | Zisk/ztráta | Vlastní kapitál/ČAI |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| riziko ceny DHM (nemovitostí) | 623 783 * 15 % | 93 567 | - |
| úrokové riziko poskytnutých zápůjček | 57 240 * 1 % | 572 | - |

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

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

12.2.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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 bankovním subjektům | 0 | 4 048 | 25 006 | 14 365 | 43 419 |
| Ostatní pasiva | 0 | 11 593 | 0 | 0 | 11 593 |
| Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií/podílových listů celkem | 0 | 0 | 675 335 | 0 | 675 335 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 15 641 | 700 341 | 14 365 | 730 347 |

12.2.3 Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

12.2.5 Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

12.2.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

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

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

vlivem, nemusí fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

| tis. Kč | Úvěry | Pohledávky | Běžné účty | Ostatní | Celkem |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------|----------------|
| Standardní | 57 240 | 19 343 | 30 281 | 0 | 106 864 |
| Po splatnosti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Přesmlouvané | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ztrátové | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celkem k 31. prosinci | 57 240 | 19 343 | 30 281 | 0 | 106 864 |

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 **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**

12.2.7 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

| tis. Kč | v CZK | v EUR | Celkem |
|--|----------------|--------------|----------------|
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 29 257 | 1 024 | 30 281 |
| Nemovitosti | 591 918 | | 591 918 |
| Obchodní pohledávky | 19 343 | | 19 343 |
| Poskytnuté půjčky | 57 240 | | 57 240 |
| Zásoby | 31 865 | | 31 865 |
| Celkem k 31. prosinci | 729 623 | 1 024 | 730 647 |

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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

| tis. Kč | v CZK | EUR | Celkem |
|--|----------------|---------------|----------------|
| Závazky vůči bankovním subjektům | 4 565 | 38 854 | 43 419 |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 0 | | 0 |
| Ostatní pasiva | 11 593 | | 11 593 |
| Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií | 675 335 | | 675 335 |
| Celkem k 31. prosinci | 691 493 | 38 854 | 730 347 |

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 kurz CZK/Měna | Změna kurzu (+) | Kurzový zisk (+) ztráta (-) | Změna kurzu (-) | Kurzový zisk (+) ztráta (-) |
|------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|
| CZK/EUR | 25,185 | 2 % | 848 | -2 % | -848 |
| Celkem k 31. prosinci | 0 | 0 | 848 | 0 | -848 |

12.2.8 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

12.2.9 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. Podle zemí koncentruje Fond úvěry poskytnuté klientům zejména v České republice (100 % poskytnutých úvěrů k 31. 12. 2024).

12.2.10 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.

12.2.11 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.

12.2.12 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, 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.

12.2.13 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

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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.

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

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

12.2.15 Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

12.2.16 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.

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

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

12.2.18 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.

12.2.19 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;
- a) 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)

12.2.20 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.

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

12.2.22 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

13. Reálná hodnota

Žádná finanční aktiva a závazky Fondu nejsou obchodovány na aktivním trhu, a proto se určují pomocí oceňovacích metod. Fond využívá různé metody a činí předpoklady založené na tržních podmínkách, které existují ke konci každého roku. Oceňovací metody používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou akciové opce, měnové swapy a jiné deriváty neobchodované na burze, zahrnují použití srovnatelných nedávných tržních transakcí za obvyklé ceny, odkaz na jiné nástroje, které jsou v podstatě stejné, analýzu diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a jiné metody oceňování běžně používané účastníky trhu, které maximálně využívají vstupy na trhu a spoléhají se co nejméně na vstupy specifické pro danou entitu.

U nástrojů a majetku, pro které neexistuje žádný aktivní trh, může Fond použít ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaného vlastního kapitálu, pohledávek a jiných dluhových nástrojů, které nebyly v průběhu finančního roku obchodovány na aktivním trhu. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné, a proto se odhadují na základě předpokladů.

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

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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

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

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkový zůstatek |
|--|----------|----------|----------------|------------------|
| Aktiva | | | | |
| Peněžní prostředky | - | - | 29 981 | 29 981 |
| Poskytnuté úvěry | - | - | 57 240 | 57 240 |
| Obchodní pohledávky a ostatní pohledávky | - | - | 19 343 | 19 343 |
| Investice do nemovitostí | - | - | 591 918 | 591 918 |
| Finanční aktiva | - | - | 698 482 | 698 482 |
| Závazky | | | | |
| Přijaté úvěry | - | - | 43 419 | 43 419 |
| Obchodní a jiné závazky | - | - | 11 593 | 11 593 |
| Finanční závazky | - | - | 55 012 | 55 012 |

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

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkový zůstatek |
|--|----------|----------|----------------|------------------|
| Aktiva | | | | |
| Peněžní prostředky | - | - | 9 347 | 9 347 |
| Poskytnuté úvěry | - | - | 20 247 | 20 247 |
| Ostatní pohledávky | - | - | 34 952 | 34 952 |
| Obchodní pohledávky a ostatní pohledávky | - | - | 19 906 | 19 906 |
| Investice do nemovitostí | - | - | 598 768 | 598 768 |
| Finanční aktiva | - | - | 683 220 | 683 220 |
| Závazky | | | | |
| Přijaté úvěry | - | - | 54 933 | 54 933 |
| Obchodní a jiné závazky | - | - | 32 683 | 32 683 |
| Finanční závazky | - | - | 87 616 | 87 616 |

Investice Fondu zařazené do úrovně 3 mají významné nepozorovatelné vstupy, neboť jsou obchodovány zřídkem nebo nejsou obchodovány vůbec. Nástroje úrovně 3 zahrnují majetkové účasti Fondu, pohledávky z poskytnutých půjček a podřízených úvěrů a investice do nemovitostí. Vzhledem k tomu, že pozorovatelné ceny nejsou pro tento majetek k dispozici, použil Fond k odvození reálné hodnoty oceňovací metodu.

Ocenění na úrovni 3 jsou přezkoumávána minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem nebo interním oceněním administrátorem Fondu. Metoda určení reálné hodnoty ostatních aktiv a závazků Fondu a způsob stanovení skutečné hodnoty investiční akcie Fondu jsou obsaženy v prováděcích právních předpisech a statutu Fondu.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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 |
|---------------------------------------|----------------|--|--|
| Aktiva | | | |
| Peněžní prostředky | 29 981 | DCF Model | Pribor, IRS CZK |
| Poskytnuté úvěry | 57 240 | DCF Model | Pribor, IRS CZK, Finanční výkazy |
| Investice do nemovitostí | 591 918 | Porovnávací metoda, výnosová metoda | LV, Cenové mapy, Tržní data, Analýza trhu, Data z ČÚZK |
| Obchodní pohledávky a jiné pohledávky | 19 343 | NPV Model | Evidence pohledávek po splatnosti, pravděpodobnosti vymožení |
| Pasiva | | | |
| Přijaté úvěry | 43 419 | DCF Model | Pribor, IRS CZK, Finanční výkazy |
| Obchodní závazky a jiné závazky | 11 593 | DCF Model | Pribor, IRS CZK |

Poskytnuté a přijaté úvěry jsou oceněny výnosovou metodou prostřednictvím DCF Modelu. Diskontní sazba je složena z tržní obvyklé úrokové sazby, kreditního rizika dlužníka a případně dalšího specifického či likvidního rizika. Jako tržní obvyklá sazba je využit PRIBOR/EURIBOR pro krátkodobou část výnosové křivky a IRS CZK/IRS EUR pro dlouhodobou část výnosové křivky. Kreditní riziko bylo vypočteno jako Z-Spread k datu uzavření úvěrové smlouvy a následně na základě finančních výkazů dlužníka korigováno pomocí Bloomberg DRSK modelu. Vážený průměr diskontní sazby činí 6,78 %.

Hlavní metodou při ocenění nemovitostí je metoda porovnávací a výnosová. Míra kapitalizace v případě výnosové metody se pohybuje v rozmezí od 6 % do 8 %.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

13.1 Citlivostní analýza na tržně nepozorovatelné vstupy

Následující tabulka popisuje citlivost poskytnutých a přijatých úvěrů na tržně nepozorovatelné vstupy (úroveň 3), specificky citlivost na změnu kreditní přírážky v rámci skladby diskontní sazby. Tabulka uvádí relativní a absolutní změnu reálné hodnoty instrumentu vyvolanou snížením nebo zvýšením kreditní přírážky dlužníka (změna L3 vstupu) o 1 %.

| Protistrana | Strany | Reálná hodnota | Změna L3 vstupu | Relativní vyjádření | Absolutní vyjádření |
|-------------------------------|------------|----------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Národní rozvojová banka, a.s. | Přijatý | 1 189 367 CZK | +1 % | -1,49 % | -21 297 CZK |
| | | | -1 % | +1,55 % | +22 039 CZK |
| Národní rozvojová banka, a.s. | Přijatý | 1 858 607 CZK | +1 % | -2,18 % | -54 993 CZK |
| | | | -1 % | +2,29 % | +57 690 CZK |
| PPK 765, a.s. | Poskytnutý | 56 869 568 CZK | +1 % | -1,49 % | -835 624 CZK |
| | | | -1 % | +1,53 % | +856 678 CZK |
| Raiffeisenbank, a.s. | Přijatý | 1 544 800 EUR | +1 % | -6,20 % | -95 719 EUR |
| | | | -1 % | +6,71 % | +103 656 EUR |

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

13.2 Rekonziliace počátečních a konečných stavů

Následující tabulka zobrazuje rekonziliaci počátečních a konečných stavů finančních nástrojů, které jsou oceňovány reálnou hodnotou v úrovni 3.

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12. 2024 následující:

| tis. Kč | Reálná hodnota k 1.1.2024 | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření | Nákupy/ Vznik | Naběhlé úroky | Prodeje | Emise | Vypořádání | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 31.12.2024 |
|--------------------------|---------------------------|--|---------------|---------------|----------|----------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Aktiva | | | | | | | | | |
| Poskytnuté úvěry | 20 247 | 13 | 77 500 | 3 170 | - | - | -43 690 | - | 57 240 |
| Ostatní pohledávky | 34 952 | 1 694 | - | - | - | - | -36 646 | - | - |
| Investice do nemovitostí | 598 768 | -16 270 | 9 420 | - | - | - | - | - | 591 918 |
| Celkem aktiva | 653 967 | -14 563 | 86 920 | 3 170 | - | - | -80 336 | - | 649 158 |
| Závazky | | | | | | | | | |
| Přijaté bankovní úvěry | 44 043 | 949 | 0 | 2 006 | - | - | -5 096 | - | 41 902 |
| Přijaté nebankovní úvěry | 10 890 | - | 7 000 | 196 | - | - | -16 569 | - | 1 517 |
| Celkem závazky | 54 933 | 949 | 7 000 | 2 202 | - | - | -21 665 | - | 43 419 |

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

| tis. Kč | Reálná hodnota k 1.1.2023 | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření | Nákupy/ Vznik | Naběhlé úroky | Prodeje | Emise | Vypořádání | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 31.12.2023 |
|--------------------------|---------------------------|--|---------------|---------------|----------------|----------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Aktiva | | | | | | | | | |
| Poskytnuté úvěry | - | - | 20 000 | 247 | - | - | - | - | 20 247 |
| Ostatní pohledávky | 32 399 | 2 553 | - | - | - | - | - | - | 34 952 |
| Investice do nemovitostí | 656 386 | -41 546 | 4 513 | - | -20 585 | - | - | - | 598 768 |
| Celkem aktiva | 688 785 | -38 993 | 24 513 | 247 | -20 585 | - | - | - | 653 967 |
| Závazky | | | | | | | | | |
| Přijaté úvěry | 45 667 | -1 019 | 8 775 | - | - | - | -10 881 | - | 44 043 |
| Přijaté nebankovní úvěry | 22 972 | 0 | 16 740 | - | - | - | -28 822 | - | 10 890 |
| Celkem závazky | 68 639 | -1 019 | 25 515 | - | - | - | -65 218 | - | 54 933 |

Fond také zohledňuje další faktory rizika likvidity, úvěrového a tržního rizika a upravuje model oceňování dle potřeby.

Během roku 2024 a 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálných hodnot.

Za sledované období nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

14. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

15. Významné události po datu účetní závěrky

V období po rozvahovém dni nenastaly významné události či transakce, které nejsou zohledněny v této mezitímní účetní závěrce.

V Praze dne 30.04.2025



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

Neoficiální verze

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 ovládnání: (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 ovládnání: (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 ovládnání: (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 ovládnání: (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 ovládnání: (Ing. Vladimír Faber 50 %, Ing. Jiří Macháček 50 %).

c) Způsob a prostředky ovládnání

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

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

PPK 765 a.s.

- Smlouva o zápůjčce ze dne 13.3.2024 ve znění pozdějších dodatků

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

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

Dne: 31. 3. 2025

Podpis:


.....

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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

| Identifikace majetku | Pořizovací hodnota (v tis. CZK) | Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK) |
|---|---------------------------------|--|
| LV 3188 pro k.ú. Vysočany, obec Praha – podíl 1/1 | 16 038 | 9 573 |
| LV 338 pro k.ú. Malá Strana, obec Praha – podíl 1/4 | 36 000 | 40 990 |
| LV 3547 pro k.ú. Ládví, obec Kamenice – podíl 1/1 | 28 849 | 27 146 |
| LV 17888 pro k.ú. Kladno, obec Kladno – podíl 1/1 | 154 723 | 157 790 |
| LV 1471 pro k.ú. Votice, obec Votice – podíl 1/1 | 37 126 | 22 690 |
| 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 | 153 400 | 264 808 |
| LV 5804 pro k.ú. Humpolec, obec Humpolec – podíl 1/1, LV 5805 pro k.ú. Humpolec, obec Humpolec – podíl 1/2 | 29 858 | 17 734 |
| LV 5301 pro k.ú. Vrchlabí, obec Vrchlabí – podíl 1/1 | 11 522 | 51 187 |
| LV 3749 pro k.ú. Hořovice, obec Hořovice – podíl 1/1, LV 3878 pro k.ú. Hořovice, obec Hořovice – podíl 1/2 | 28 820 | 56 693 |
| Pohledávky vůči nebankovním subjektům | 57 227 | 57 240 |
| Peněžní prostředky | 29 981 | 29 981 |
| Ostatní aktiva | 25 833 | 19 343 |

Neoficiální verze