



# Pololetní finanční zpráva fondu

FMP SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

## Obsah

Použité zkratky .....	3
1. Základní údaje o Fondu .....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech .....	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával .....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu .....	7
a) Přehled investiční činnosti .....	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu .....	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu .....	7
d) Významné majetkové účasti .....	9
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí .....	9
f) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	9
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu .....	10
h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je zpracována mezitímní účetní závěrka .....	10
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou .....	11
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2024 .....	13
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	56
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	57

## Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	FMP SICAV a.s., IČO: 242 07 411, se sídlem Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 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

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2023 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2023.

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

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

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

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	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:	653.874.462 Kč (k 30. 6. 2024)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	300.000 Kč
(z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	653.574.462 Kč

## b) Údaje o cenných papírech

## Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2024	62 000 ks

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 k 30. 6. 2024	25.734.439 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2024	61.938.000 ks

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

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

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

### 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 uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

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

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

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

V průběhu Účetního období Fond dále rozšiřoval své nemovitostní portfolio.

### b) Investiční cíle a strategie Fondu

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

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

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

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

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

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu nemovitostní a developerské projekty a se zaměřením zejména na výnosové výrobní a logistické areály. Tyto projekty jsou přímo v aktivech fondu, mohou být ale řešeny také prostřednictvím účelových projektových společností (SPV) s majetkovou účastí fondu.

#### Charakter Fondu

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

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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.

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

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

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

Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. 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 regulačních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu je dostatečně likvidní.

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

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

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

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

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

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

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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



**Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

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

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

Makroekonomický výhled na H2/2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z léta 2024.

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.

Ekonomické prostředí v ČR zůstává slabě příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. Ekonomika ČR v letošním roce dle prognózy ČNB vzroste o 1,2 %, když někteří další experti vidí růst i nižší. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB (2 %) a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální hodnota dvoutýdenní repo sazby je na úrovni 4,5 %. Podle prognózy Komerční banky očekávají její analytici pokles 3M PRIBOR na úroveň 3,5 % v horizontu února 2025. Pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby. Současně pokles úrokových sazeb v bankách zlepší relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Výhled na terminální úroveň snižování sazeb (na úrovni 3,5 %) v ČR bude působit na českou korunu pozitivně. Tedy zlepšování fundamentů české ekonomiky a vyšší úroveň terminální sazby, než bylo čekáno dříve, by mělo měnový kurz CZK podpořit, stejně jako zahájení snižování dolarových sazeb ze strany Fed. KB z těchto důvodů předpokládá slabě posílení pod 25 CZK/EUR na horizontu 6M, resp. výraznější posílení k 22 CZK/USD.

**d) Významné majetkové účasti**

Společnost nemá k datu vyhotovení pololetní zprávy v majetku žádné majetkové účasti.

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

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 1.3.2024 byl statut změněn tak, že:

- Došlo ke změně rozhodného dne z posledního dne v měsíci na poslední den kalendářního čtvrtletí
- Došlo ke změně ve stanovení aktuální hodnoty investičních akcií z pololetní frekvence na čtvrtletní frekvenci.
- Došlo ke změně v odkoupení investičních akcií ve lhůtě do třech měsíců od konce kalendářního pololetí na 4 měsíce ode dne, který následuje po posledním dni kalendářního čtvrtletí do hodnoty 10.000.000 Kč a 6 měsíců ode dne, který následuje po posledním dni kalendářního čtvrtletí od hodnoty 10.000.000 Kč do 30.000.000 Kč a 12 měsíců ode dne, který následuje po posledním dni kalendářního čtvrtletí od 30.000.000 Kč.

**f) Alternativní výkonnostní ukazatele**

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční

činnosti. V číselných údajích Pololetní finanční zprávy se jedná o položku Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií na str. 1.

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.

#### g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2024/2025. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou a půl letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- 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, pokud by byl narušen nějaký nyní fungující trh či systém;
- 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.

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

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

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	FMP SICAV a.s.
IČO:	242 07 411
Sídlo:	Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1

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

#### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

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.

#### Jinak spřízněné strany

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí**

V uplynulém pololetí nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT.

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

V období odpovídajícímu prvnímu pololetí předchozího roku nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT.

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30.06.2024

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

FMP SICAV a.s.  
Výkaz o finanční pozici - NEAUDITOVANÝ  
k 30. červnu 2024

tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2024	31. 12. 2023	1. 1. 2023
<b>AKTIVA – neinvestiční</b>				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8.1	300	300	300
<b>Aktiva neinvestiční celkem</b>		<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>AKTIVA – investiční</b>				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8.1	32 026	9 347	5 112
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>		<b>45 246</b>	<b>55 699</b>	<b>32 399</b>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	8.2	45 246	20 247	-
<i>Pohledávky</i>	8.3	-	34 952	32 399
<b>Obchodní pohledávky a jiné pohledávky</b>		<b>21 634</b>	<b>19 906</b>	<b>20 924</b>
<i>Obchodní pohledávky</i>	8.3	16 431	14 571	19 244
<i>Ostatní pohledávky</i>	8.3	166	166	1
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	8.3	82	1 824	1 679
<i>Pohledávky z daně z příjmů</i>	9.6	4 955	3 345	-
<b>Zásoby</b>	8.4	<b>29 577</b>	<b>23 084</b>	<b>-</b>
<b>Investice do nemovitostí</b>	8.5	<b>600 684</b>	<b>598 768</b>	<b>656 386</b>
<b>Aktiva investiční celkem</b>		<b>729 167</b>	<b>706 304</b>	<b>714 821</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>729 467</b>	<b>706 604</b>	<b>715 121</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční</b>				
Vlastní kapitál		300	300	300
<i>Základní kapitál</i>	8.8	300	300	300
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>		<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>ZÁVAZKY – investiční</b>				
<b>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>		<b>44 413</b>	<b>54 933</b>	<b>68 639</b>
<i>Přijaté úvěry</i>	8.6	44 413	54 933	68 639
<b>Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)</b>		<b>32 463</b>	<b>32 683</b>	<b>14 630</b>
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	8.7	21 520	21 656	1 459
<i>Výdaje příštích období</i>	8.7	258	201	-
<i>Stát a podobné závazky</i>	8.7	585	779	1 106
<i>Závazky z daně z příjmů</i>	9.6	-	-	106
<i>Odložený daňový závazek</i>	9.6	10 100	10 047	11 959
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</b>	8.8	<b>652 291</b>	<b>618 688</b>	<b>631 552</b>
<b>Závazky investiční celkem</b>		<b>729 167</b>	<b>706 304</b>	<b>714 821</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>729 467</b>	<b>706 604</b>	<b>715 121</b>

(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) -  
NEAUDITOVANÉ  
k 30. červnu 2024**

	Pozn.	30. 6. 2024	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		652 291	618 688	631 552
Přecenění zásob na reálnou hodnotu		3 065	3 065	-
Výpůjční náklady		-2 095	-1 040	-
Odložená daň		105	52	-
Snížení hodnoty zásob		-	-	-
<b>Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF</b>		<b>653 366</b>	<b>620 765</b>	<b>631 552</b>

(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) - NEAUDITOVANÝ  
za období končící 30. června 2024

tis. Kč	1-6/2024		1-6/2023		
	Pozn.	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
<b>Vlastní kapitál k 1. lednu</b>		-	300	-	300
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-
<b>Vlastní kapitál k 30. červnu</b>		-	300	-	300
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu</b>		618 688	-	631 552	-
<i>Příjem z investičních akcií</i>	8.8	20 000	-	-	-
<i>Splacení investičních akcií</i>	8.8	-	-	-	-
<b>Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi</b>		20 000	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		13 603	-	11 010	-
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 30. červnu</b>		652 291	-	642 562	-



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

FMP SICAV a.s.

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku - NEAUDITOVANÝ  
za období končící 30. června 2024

tis. Kč	Pozn.	1-6/2024	1-6/2023
<b>Výkaz zisku a ztráty</b>			
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	9.1	18 491	18 537
Náklady související s pronájmem nemovitostí	9.1	-1 163	-891
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	9.2	1 578	-344
Náklady na daně, poplatky a provize	9.3	-1 883	-1 022
Náklady na odměny orgánům společnosti	9.4	-328	-328
Poplatky depozitáři	9.5	-288	-288
Obhospodařování a administrace	9.5	-667	-682
Náklady na audit	9.5	-140	-53
Poradenské služby	9.5	-877	-678
Ostatní správní náklady	9.5	-652	-674
Opravné položky k zásobám		-	-
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>		<b>14 071</b>	<b>13 577</b>
Daň z příjmů	9.6	-639	-2 470
<b>Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění</b>		<b>13 432</b>	<b>11 107</b>
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	9.7	171	-97
<b>Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>13 603</b>	<b>11 010</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>			
<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		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění</b>		<b>13 603</b>	<b>11 010</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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 - NEAUDITOVANÝ  
za období končící 30. června 2024

tis. Kč	Poznámka	1-6/2024	1-6/2023
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>			
Změna hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		13 603	11 010
Úpravy výsledku o:			
Změny z přecenění na reálnou hodnotou – finanční nástroje na reálnou hodnotu	9.2	-993	-813
Daňový náklad	9.6	534	2 470
Úrokové náklady	9.2	197	1 158
Úrokové výnosy	9.2	-781	-
<b>Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>		<b>12 560</b>	<b>13 825</b>
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	8.3	-1 400	-3 394
Změna stavu obchodních a jiných závazků	8.7	-301	8 835
Změna stavu zásob	8.4	-6 584	-
Změna stavu DHM	8.5	-1 916	-329
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	8.2	-38 250	0
Přijaté úroky	8.2	683	0
<b>Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním</b>		<b>-35 208</b>	<b>18 937</b>
Zaplacené daně ze zisku	8.3	-4 955	-1 687
<b>Čistý peněžní tok z provozních činností</b>		<b>-40 163</b>	<b>17 250</b>
<b>Peněžní tok z finančních činností</b>			
Příjmy z úpisu investičních akcií	8.7	40 000	0
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	8.6	-10 520	-14 033
Zaplacené úroky	8.6	-1 590	0
<b>Čistý peněžní tok z finančních činností</b>		<b>27 890</b>	<b>-14 033</b>
<b>Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů</b>		<b>-12 273</b>	<b>3 217</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	8.1	44 599	5 413
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>8.1</b>	<b>32 326</b>	<b>8 630</b>

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Příloha účetní závěrky - NEAUDITOVANÁ

### 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).

<b>Obchodní firma:</b>	FMP SICAV a.s.
<b>Sídlo společnosti:</b>	Nový Svět 89/4, Hradčany, 118 00 Praha 1
<b>Den zápisu do obchodního rejstříku:</b>	19. 01. 2012
<b>Identifikační číslo:</b>	242 07 411
<b>Daňové identifikační číslo:</b>	CZ24207411
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost
<b>Zapsána do obchodního rejstříku:</b>	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17839
<b>Předmět podnikání:</b>	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
<b>Účetní období:</b>	1. 1. 2024 – 30. 6. 2024
<b>Orgány společnosti k 30. červnu 2024:</b>	
<b>Statutární orgán – představenstvo</b>	
<b>Člen představenstva:</b>	AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 Den vzniku členství: 22. května 2020
<b>Při výkonu funkce zastupuje:</b>	Ing. Vladimír Bezděk, M.A. zmocněný zástupce
<b>Dozorčí rada</b>	
<b>Předseda dozorčí rady:</b>	Ing. Vladimír Faber den vzniku členství: 1. května 2022
<b>Člen dozorčí rady:</b>	Ing. Jiří Macháček den vzniku členství: 1. května 2022
<b>Člen dozorčí rady:</b>	Simona Jakovcová den vzniku členství: 1. května 2022

### Změny v obchodním rejstříku

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

### Vlastníci Fondu k 30. červnu 2024

Zapisovaný 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 700 ks zakladatelských akcií Alfery Antonín, 900 ks Blažek Jiří, 7 000 ks Caska Vladimír, 24 300 ks Faber Vladimír, 16 300 ks Macháček Jiří, 3 500 ks Pazderková Jitka, 7 000 ks Smetana Pavel a 2 300 ks Wiesner Jiří.

### 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

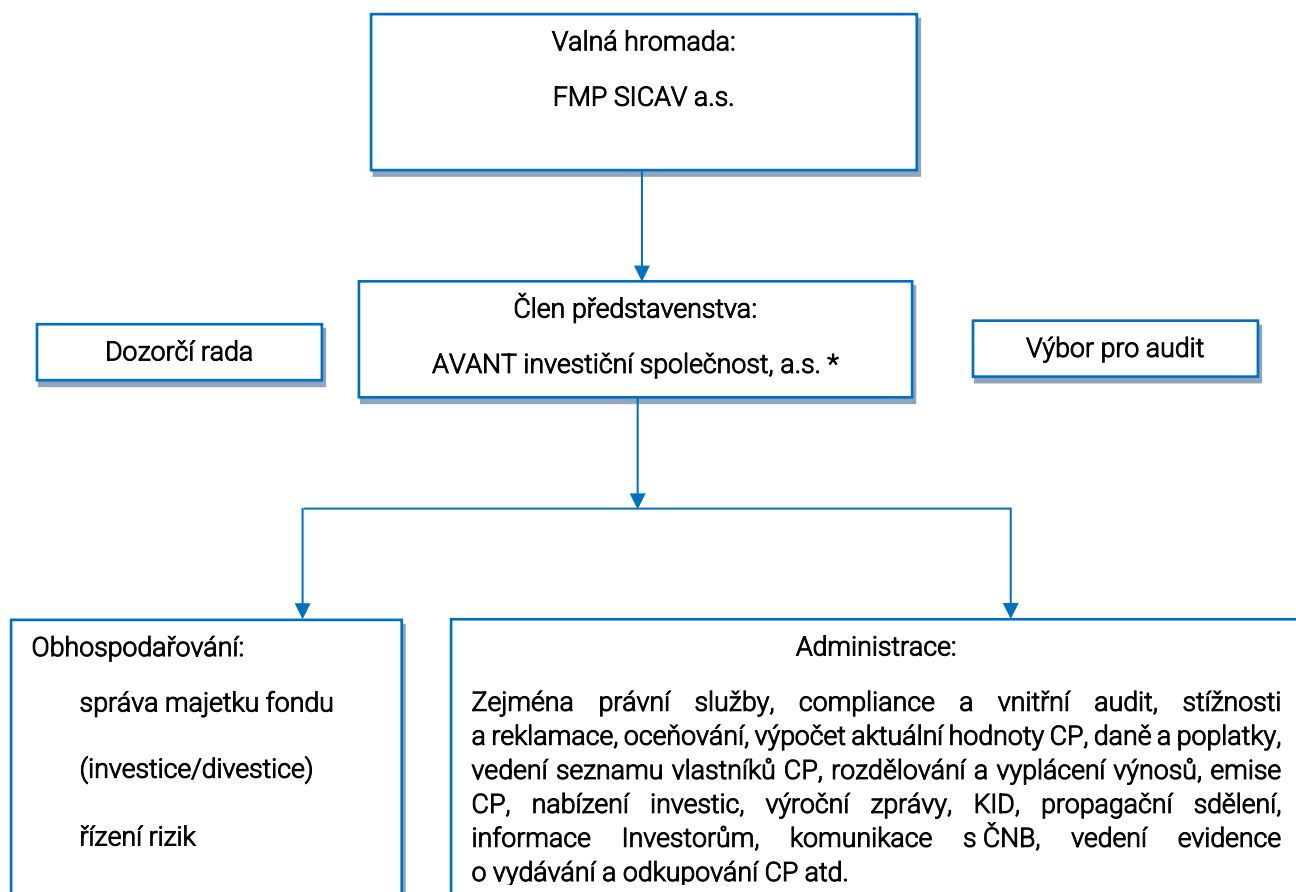
### Údaje o společnosti, která je deponitářem Fondu

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 ze dne 29.9.2023

Fond působí v místě sídla.

## 2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2024 a končící 30. června 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**

Mezitímní účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní 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. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita**

Do data schválení této mezitímní účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Podfond je nepoužil při sestavování této mezitímní 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. Podfond neočekává zásadní dopad této novelizace do mezitímní 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). Podfond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.

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

- 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 Podfond, protože dceřinné společnosti nekonsoliduje 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. Podfond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do mezitímní 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. Podfond neočekává zásadní dopad na mezitímní účetní závěrku.

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

K datu schválení této mezitímní 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).

## 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. Přecherpání bankovních účtů se vyazuje 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 vykázání 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).



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

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 tokům 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.

Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve Výkazu 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 neevduje 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.

(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.

#### **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 užitky. 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 nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v rámci ostatních provozních výnosů v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu.

#### **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 2 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.

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

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

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

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

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

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 daný předmět pouze tolik, za kolik se běžně prodává na trhu. Tento metodický předpoklad splňují 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 30. června 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 30. června 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.

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

- 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 doba 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 podmínky 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 nevidoval žádné zásoby, tyto nabyt až v průběhu roku 2023, neviduje 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.

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



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

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 2023	1. ledna 2023
<b>Aktiva dle CZ GAAP</b>	<b>708 629</b>	<b>715 121</b>
Eliminace oceňovacích rozdílů k zásobám	-3 065	-
Zvýšení pořizovací ceny zásob o výpůjční náklady	1 040	-
Re-klasifikace mezi aktivy a pasiv	-	-
<b>Aktiva podle IFRS</b>	<b>706 604</b>	<b>715 121</b>
<b>Závazky dle CZ GAAP</b>	<b>87 564</b>	<b>83 269</b>
Zrušení odložené daně z přecenění zásob	-	-
Tvorba odložené daně z výpůjčních nákladů	52	-
<b>Závazky podle IFRS</b>	<b>87 616</b>	<b>83 269</b>
<b>Vlastní kapitál dle CZ GAAP</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Vlastní kapitál podle IFRS</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií dle CZ GAAP</b>	<b>620 765</b>	<b>631 552</b>
Eliminace oceňovacích rozdílů k zásobám	-3 065	-
Výpůjční náklady	1 040	-
Odložená daň	-52	-
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií dle IFRS</b>	<b>618 688</b>	<b>631 552</b>

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

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

#### 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 uváženo 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	30. 6. 2024	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Zůstatky na běžných účtech – investiční	32 026	9 347	5 112
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	300	300	300
<b>Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>32 326</b>	<b>9 647</b>	<b>5 412</b>

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	30. 6. 2024	31. 12. 2023	1. 1. 2023
splatnost do 1 roku	-	20 247	-
splatnost 2 – 5 let	45 246	-	-
<b>Celkem poskytnuté půjčky</b>	<b>45 246</b>	<b>20 247</b>	<b>-</b>
z toho jistina	45 000	20 000	-
z toho úroky	345	247	-
Přecenění na reálnou hodnotu	-99	-	-
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>45 246</b>	<b>20 247</b>	<b>-</b>

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 30. 06. 2024
Poskytnuté půjčky	20 247	-99	45 000	-	781	-20 683	-	45 246
<b>CELKEM</b>	<b>20 247</b>	<b>-99</b>	<b>45 000</b>	<b>-</b>	<b>781</b>	<b>-20 683</b>	<b>-</b>	<b>45 246</b>

### 8.3 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Odběratelé	12 423	13 732	18 875
Poskytnuté zálohy	4 008	839	369
Dohadné účty aktivní	166	166	-
Náklady příštích období	82	1 824	1 679
Jiné pohledávky	-	34 952	32 399
<b>Celkem</b>	<b>16 679</b>	<b>51 513</b>	<b>53 322</b>

Odběratelé ve výši 12 423 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 pohledávku ve výši zůstatků na běžných účtech

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

vedených u Sberbank CZ, a.s. v likvidaci před likvidací ve výši 1 929 tis. Kč (31. 12. 2023: 38 575 tis. Kč; 1.1.2023: 38 575 tis. Kč), která byla ponížena o přecenění na reálnou hodnotu ve výši -1 929 tis. Kč (31. 12. 2023: -3 623 tis. Kč; 1.1.2023: -6 176 tis. Kč). V průběhu sledovaného období došlo k částečnému vypořádání pohledávky ve výši 36 646 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	30. 6. 2024	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Pořizovací hodnota zásob	29 577	23 084	-
Snížení hodnoty zásob	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>29 577</b>	<b>23 084</b>	<b>-</b>

Zásoby představují nemovitostní projekt Hořovice, který je v současné chvíli ve fázi dokončení a v druhé polovině roku 2024 a na počátku roku 2025 budou realizovány prodeje jednotek.

#### 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 portfolio nemovitostí zobrazuje následující tabulka:

(v tis. Kč)	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Celkem
<b>Reálná hodnota k 1. 1. 2023</b>	<b>509 173</b>	<b>134 079</b>	<b>13 134</b>	<b>656 386</b>
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
<b>Reálná hodnota k 31.12.2023</b>	<b>451 496</b>	<b>134 138</b>	<b>13 134</b>	<b>598 768</b>
Přírůstky k existujícím nemovitostem	1 916	-	-	1 916
Zisk/ztráta z přecenění	-	-	-	-
<b>Reálná hodnota k 30.6. 2024</b>	<b>453 412</b>	<b>134 138</b>	<b>13 134</b>	<b>600 684</b>

K 31. 12. 2023 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. Z tohoto důvodu Fond k 30. 6. 2024 nevykazuje žádné zisky/ztráty z přecenění vykázané ve výsledku hospodaření.

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

## 8.6 Přijaté úvěry

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

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023	1. 1. 2023
splatné do 1 roku	-	14 667	25 825
splatné od 1 roku do 5 let	1 593	799	-
splatné nad 5 let	42 820	39 467	42 814
<b>Celkem přijaté úvěry</b>	<b>44 413</b>	<b>54 933</b>	<b>68 639</b>
z toho jistina	44 522	54 919	68 487
z toho úroky	1 517	1 890	2 509
Přecenění na reálnou hodnotu	-1 626	-1 876	-2 357
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>44 413</b>	<b>54 933</b>	<b>68 639</b>

Z přijatých úvěrů Fond ke konci sledovaného období eviduje bankovní úvěry ve výši 44 413 tis. Kč, které jsou tvořeny zejména závazkem z přijatého úvěru od Raiffeisenbank a.s. ve výši 40 408 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 1 593 tis. Kč.

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 30. 6. 2024
Přijaté bankovní úvěry	44 043	250	3 238	-	1 055	-5 690	-	42 896
Přijaté nebankovní úvěry	10 890	-	7 000	-	285	-16 658	-	1 517
<b>CELKEM</b>	<b>54 933</b>	<b>250</b>	<b>10 238</b>	<b>-</b>	<b>1 340</b>	<b>-22 348</b>	<b>-</b>	<b>44 413</b>

Předepsané naběhlé úroky ve výši 285 tis. Kč jsou ve výši 197 tis. Kč zobrazeny ve výkazu zisku a ztráty a ve výši 88 tis. Kč jsou zúčtovány proti časovému rozlišení.

## 8.7 Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023	1. 1. 2023
Dodavatelé	867	783	1 235
Dohadné účty pasivní	445	494	74
Závazky z úpisu investičních akcií	20 208	20 379	150
Výdaje příštích období	258	201	-
Závazky z odvodů spojených s výplatou odměn orgánům společnosti	24	24	32
Závazek z odvodu daně z přidané hodnoty	561	755	1 074
<b>Celkem</b>	<b>22 363</b>	<b>22 636</b>	<b>2 565</b>

Závazky vůči dodavatelům představují krátkodobé závazky ve výši 867 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.

Závazky vůči akcionářům ve výši 20 208 tis. Kč (31. 12. 2023: 20 379 tis. Kč) představují závazek Fondu vydat investiční akcie za upsané prostředky ve výši 20 000 tis. Kč (31. 12. 2023: 20 000 tis. Kč) a 208 tis. Kč (31. 12. 2023: 379 tis. Kč) představuje závazek za akcionáři ve výši zisku, který připadá na nevydané investiční akcie. K vyrovnání závazku dojde v dalším účetním období emisí investičních akcií.

## 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 protináměry;
- 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 2 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (dále také „PIA“) a Výkonnostní investiční akcie (dále také „VIA“). 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.

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

Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008049103. Po skončení sledovaného období došlo k úpisu další třídy investičních akcií – Růstové investiční akcie (dále také „RIA“), které mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

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 aktuální znění statutu a poslední výroční zprávy.

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	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Hodnota investiční akcie VIA	10,0821	9,9026
Hodnota investiční akcie PIA	1,1230	1,0800
Počet investičních akcií VIA na začátku období	61 938 000	61 938 000
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	0
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	0
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>61 938 000</b>	<b>61 938 000</b>
Počet investičních akcií PIA na začátku období	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
<b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b>	<b>25 734 439</b>	<b>6 864 735</b>

## 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	1-6/2024	1-6/2023
Tržby z pronájmu nemovitostí včetně souvisejících služeb	18 479	18 525
Tržby za službu umístění sídla	12	12
Náklady související s pronájmem nemovitostí	-1 163	-891

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

<b>Celkem</b>	<b>17 328</b>	<b>17 646</b>
---------------	---------------	---------------

Níže uvedená tabulka poskytuje rozpad nákladů souvisejících s pronájmem nemovitostí:

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Opravy a udržování	-381	-372
Spotřeba energií	-438	-132
Správa nemovitostí	-180	-184
Pojištění	-164	-203
<b>Celkem</b>	<b>-1 163</b>	<b>-891</b>

## 9.2 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
<b>Změny z přecenění finančních nástrojů</b>	<b>994</b>	<b>814</b>
Přijaté úvěry	250	-565
Poskytnuté úvěry	-99	-
Pohledávky z nájmu	-855	1 104
Ostatní finanční nástroje	1 698	275
<b>Výnosové úroky z toho:</b>	<b>781</b>	<b>-</b>
Poskytnuté úvěry	781	-
<b>Nákladové úroky z toho:</b>	<b>-197</b>	<b>-1 158</b>
Přijaté úvěry	-197	-1 158
<b>Celkem</b>	<b>1 578</b>	<b>-344</b>

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

## 9.3 Náklady na daně, poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize za sledované období představují daň z nemovitostí ve výši 1 825 tis. Kč (1-6/2023: 1 006 tis. Kč), bankovní poplatky ve výši 16 tis. Kč (1-6/2023: 11 tis. Kč), úroky z prodlení ve výši 30 tis. Kč a náklady na ostatní daně ve výši 12 tis. Kč (1-6/2023: 5 tis. Kč).

## 9.4 Náklady na odměny orgánům společnosti

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Odměna členům orgánů společnosti	-246	-246
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	-82	-82
<b>Celkem</b>	<b>-328</b>	<b>-328</b>

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

**9.5 Správní a ostatní náklady**

v tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Služby depozitáře	-288	-288
Odměna za obhospodařování a administraci	-667	-682
Náklady na audit	-140	-53
Poradenské služby	-877	-678
Ostatní správní náklady	-652	-674
<b>Celkem</b>	<b>-2 624</b>	<b>-2 375</b>

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní správní náklady ve výši 652 tis. Kč (1-6/2023: 674 tis. Kč), které se skládají z nákladů na znalecké posudky ve výši 97 tis. Kč (1-6/2023: 78 tis. Kč), nákladů na právní služby ve výši 48 tis. Kč (1-6/2023: 64 tis. Kč), nákladů na administrativní služby ve výši 423 tis. Kč (1-6/2023: 394 tis. Kč), poplatků za správu cenných papírů a emisí ve výši 9 tis. Kč (1-6/2023: 57 tis. Kč), poplatku za obchodování na trhu ve výši 50 tis. Kč (1-6/2023: 50 tis. Kč) a ostatních drobných nákladů (kurýrní služby, přístup do katastru nemovitostí, apod.) ve výši 25 tis. Kč (1-6/2023: 31 tis. Kč).

**9.6 Daň z příjmů***Daň z příjmů zahrnuje následující položky:*

tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
Splatná daň (sazba 5 %) běžného období	-586	-2 470
Splatná daň (sazba 5 %) minulého období	-	-
Odložená daň (sazba 5 %)	-53	-
<b>Daňový náklad celkem</b>	<b>-639</b>	<b>-2 470</b>

*Splatná daň*

Fond ke konci sledovaného období vykazuje vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 586 tis. Kč. Za sledované období Fond uhradil zálohy na daň z příjmů ve výši 5 541 tis. Kč a ke konci sledovaného období tak vykazuje pohledávku za finančním úřadem z titulu daně z příjmů ve výši 4 955 tis. Kč.

tis. Kč	30.6.2024	30.6.2023
Zisk (ztráta) před zdaněním	14 071	13 577
Přičitatelné položky	0	0
Odčitatelné položky	2 351	0
Základ daně před odečtem daňové ztráty	11 720	13 577
Odečet daňové ztráty z minulých let	-	-
Základ daně	11 720	13 577
<b>Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost (18,19 % k 30.6.2023)</b>	<b>586</b>	<b>2 470</b>
<b>Daň celkem</b>	<b>-586</b>	<b>-2 470</b>



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

Níže uvedená tabulka zobrazuje efektivní daňovou sazbu za sledovaná období:

tis. Kč	30.6.2024	30.6.2023
Zisk (ztráta) před zdaněním	14 071	13 577
Daň za sledované období	586	2 470
<b>Daň celkem</b>	<b>4,16 %</b>	<b>18,19 %</b>

**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	1-6/2024	1-6/2023
Dočasné rozdíly – výpůjční náklady	1 055	0
Dočasné rozdíly – přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu	200 945	239 180
<b>Základ pro výpočet odložené daně</b>	<b>202 000</b>	<b>239 180</b>
Odložená daň (sazba 5 %)	10 100	11 959
Odložená daň vykázaná k 31.12.	10 047	11 959
<b>Daňový náklad za sledované období celkem</b>	<b>-53</b>	<b>-</b>

**9.7 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.

**10. Leasing****Leasing z pohledu pronajímatele**

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

tis. Kč	30.6.2024	30.6.2023
Stavby	451 496	509 467
Pozemky	134 138	134 079
Samostatné movité věci	13 134	13 168
<b>Celkem</b>	<b>598 768</b>	<b>656 714</b>

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

tis. Kč	30.6.2024	30.6.2023
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	18 479	18 525
Výnosy z pronájmu (leasingu) – variabilní platby	0	0
<b>Celkem</b>	<b>18 479</b>	<b>18 525</b>

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

## Analýza splatnosti operativních leasingů

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	30.6.2024	30.6.2023
Splatné do jednoho roku	18 479	18 525
Splatné v období 1-2 roky	18 243	14 036
<b>Celkem k 30.6.</b>	<b>36 722</b>	<b>32 561</b>

### 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 667 tis. Kč (1-6/2023: 682 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 1 593 tis. Kč.

#### (c) Odměny členům orgánů společnosti

Za sledované období Fond eviduje náklady na odměny členům orgánů společnosti ve výši 246 tis. Kč (1-6/2023: 246 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

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

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 3 (tři) členy a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh předsedy statutárního orgánu Obhospodařovatele a zbývající členy na společný návrh všech akcionářů vlastníků 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 2 000 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 10 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	CS.a.s.	29 228	4,0 %
běžné účty	kreditní	Raiffeisenbank	3 098	0,4 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>32 326</b>	<b>4,4 %</b>
poskytnuté půjčky	kreditní		45 246	6,2 %
<b>Poskytnuté půjčky</b>		<b>Celkem</b>	<b>45 246</b>	<b>6,2 %</b>
obchodní a jiné pohledávky	kreditní		21 634	3,0 %
nemovitosti		nemovitosti	600 684	82,3 %
zásoby		nemovitostní projekt Hořovice	29 577	4,1 %
<b>Celkový součet</b>			<b>729 467</b>	<b>100,0 %</b>

## 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 úvěrů	45 246 * 15 %	6 787	0
riziko ceny nemovitostí	600 684 * 15 %	90 103	0

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

### 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.

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

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	0	0	42 896	42 896
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	1 517	1 517
Ostatní pasiva	0	32 463	0	0	32 463
Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií/podílových listů celkem	0	0	652 291	0	652 291
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>0</b>	<b>32 463</b>	<b>652 291</b>	<b>44 413</b>	<b>729 167</b>

### 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 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	45 246	21 364	32 326	0	98 936
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>45 246</b>	<b>21 364</b>	<b>32 326</b>	<b>0</b>	<b>98 936</b>

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČS a.s. a Raiffeisenbank a.s., které jsou regulovány bankovními subjekty pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné/nízké.

### 12.2.7 Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

### 12.2.8 Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

### 12.2.9 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 30. 06. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	32 026	32 026
Nemovitosti	600 684	600 684
Obchodní pohledávky	21 634	21 634
Poskytnuté půjčky	45 246	45 246
Zásoby	29 577	29 577
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>729 167</b>	<b>729 167</b>

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 30. 06. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Závazky vůči bankovním subjektům	42 896	42 896
Závazky vůči nebankovním subjektům	1 517	1 517
Ostatní pasiva	32 463	32 463
Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií	652 291	652 291
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>729 167</b>	<b>729 167</b>

Expozice Fondu na měnové riziko není významná.

#### **12.2.10 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Fond drží půjčky s proměnlivým úrokem, které vystavují Fond úrokovému riziku reálné hodnoty a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

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

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

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

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

#### **12.2.11 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí a dále například (již však v menším poměru) vůči klientům v sektoru velkoobchodu a maloobchodu, informační a komunikační činnosti, kulturní, sportovní, zábavní a rekreační činnosti či zpracovatelského průmyslu a stavebnictví. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond úvěry poskytnuté klientům zejména v České republice (100 % poskytnutých úvěrů k 30. 06. 2024).

#### **12.2.12 Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

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

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

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



#### **12.2.14 Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Fondu, 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.

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

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

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

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

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

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

#### **12.2.17 Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví fondu 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.

#### **12.2.18 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

#### **12.2.19 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.

#### **12.2.20 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.

#### **12.2.21 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)

#### **12.2.22 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.

#### **12.2.23 Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

#### **12.2.24 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;

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

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

### 13. 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

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

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.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. červnu 2024.

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
<b>Aktiva</b>				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	645 930	645 930
Poskytnuté úvěry	-	-	45 246	45 246
Ostatní pohledávky	-	-	-	-
Investice do nemovitostí	-	-	600 684	600 684
<b>Finanční aktiva</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>645 930</b>	<b>645 930</b>
<b>Závazky</b>				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	44 413	44 413
Přijaté úvěry	-	-	44 413	44 413
<b>Finanční závazky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44 413</b>	<b>44 413</b>

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
<b>Aktiva</b>				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	653 967	653 967
Poskytnuté úvěry	-	-	20 247	20 247
Ostatní pohledávky	-	-	34 952	34 952
Investice do nemovitostí	-	-	598 768	598 768
<b>Finanční aktiva</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>653 967</b>	<b>653 967</b>
<b>Závazky</b>				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	54 933	54 933
Přijaté úvěry	-	-	54 933	54 933
<b>Finanční závazky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54 933</b>	<b>54 933</b>

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

Investice Fondu zařazené do úrovně 3 mají významné nepozorovatelné vstupy, neboť jsou obchodovány zřídka 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.

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry	45 246	DCF Model	ARAD, Pribor, IRS CZ
Investice do nemovitostí	600 684	Porovnávací metoda, výnosová metoda, nákladová metoda	LV, Cenové mapy, Tržní data, Data z ČÚZK
<b>Pasiva</b>			
Přijaté úvěry	44 413	DCF Model	ARAD, Pribor, IRS CZ

Přijaté úvěry jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba je složena z tržního rizika v podobě časových řad ARAD, případně Priboru a IRS CZK a kreditní přírážky. Vážený průměr diskontní sazby činí 6,99 %.

Poskytnuté úvěry jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba je složena z tržního rizika v podobě časových řad ARAD, případně Priboru a IRS CZK a kreditní přírážky. Vážený průměr diskontní sazby činí 8,01 %.

Hlavní metodou při ocenění nemovitostí je metoda porovnávací a výnosová, doplňková metoda je poté metoda nákladová. Míra kapitalizace v případě výnosové metody se pohybuje v rozmezí 6,53 % - 9,20 %.

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

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

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30. 6. 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 30.6.2024
<b>Aktiva</b>									
Poskytnuté úvěry	20 247	-99	45 000	781	-	-	-20 683	-	45 246
Ostatní pohledávky	34 952	1 694	-	-	-	-	-36 646	-	-
Investice do nemovitostí	598 768	-	1 916	-	-	-	-	-	600 684
<b>Celkem aktiva</b>	<b>653 967</b>	<b>1 595</b>	<b>46 916</b>	<b>781</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-57 329</b>	<b>-</b>	<b>645 930</b>
<b>Závazky</b>									
Přijaté úvěry	54 933	250	10 238	1 340	-	-	-22 348	-	44 413
<b>Celkem závazky</b>	<b>54 933</b>	<b>250</b>	<b>10 238</b>	<b>1 340</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-22 348</b>	<b>-</b>	<b>44 413</b>

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
<b>Aktiva</b>									
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
<b>Celkem aktiva</b>	<b>688 785</b>	<b>-38 993</b>	<b>24 513</b>	<b>247</b>	<b>-20 585</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>653 967</b>
<b>Závazky</b>									
Přijaté úvěry	68 639	-1 019	25 515	42 342	-	-	-111 271	-	54 933
<b>Celkem závazky</b>	<b>68 639</b>	<b>-1 610</b>	<b>165 799</b>	<b>42 342</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-111 271</b>	<b>-</b>	<b>54 933</b>

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. 9. 2024



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

## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Pokles sektoru stavebnictví z roku 2023 pokračoval i na počátku roku 2024 s tím, že pro další kvartály je očekáván mírný růst se zrychlením oživení od roku 2025.
  - o Pokles úrokových sazeb je impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dochází k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomáhají i uvolněná pravidla ČNB pro hypotečního financování.
  - o Trh nemovitostí se díky pozitivním makroekonomickým změnám cenově stabilizoval a za Q1/2024 vzrostl o 4 % (Deloitte Real Index) s předpokladem pokračování tohoto růstu taženého již nejen nízkou nabídkou, ale též oživením poptávky. Cenová dostupnost bydlení v ČR však stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost jednotlivých projektů, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo poskytnuté nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude i nadále 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.



## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

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

Dne: 30. 9. 2024



Podpis: .....