



# Výroční zpráva podfondu

REALIA Podfond Retail Parks  
za období od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024

## Obsah

Použité zkratky .....	4
<b>1. Základní údaje o Podfondu .....</b>	<b>5</b>
a) Údaje o cenných papírech Podfondu .....	5
<b>2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....</b>	<b>7</b>
a) Přehled investiční činnosti .....	7
b) Finanční přehled.....	7
c) Přehled portfolia Podfondu .....	8
d) Přehled výsledků Podfondu .....	8
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu.....	9
f) Zdroje kapitálu Podfondu .....	10
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....	10
h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF) .....	12
<b>3. Textová část Výroční zprávy.....</b>	<b>15</b>
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	15
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	15
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	17
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	17
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	17
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	17
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....	17
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	18
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....	18
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	18
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP) .....	18
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	19
m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 %	

hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP) .....	19
n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) .....	19
o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) .....	19
p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) .....	20
q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) .....	20
r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) .....	21
<b>4. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....</b>	<b>22</b>
<b>5. Přílohy .....</b>	<b>23</b>
Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu .....	
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem .....	
Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	

## Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	REALIA FUND SICAV, a.s., IČO: 089 07 498, se sídlem Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondech snížená o hodnotu dluhů v podfondech ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondů představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondech vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže 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-identifikacni-prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifikacni-prideleni-lei</a> )
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond vytvořený Fondem s názvem „REALIA Podfond Retail Parks“, NID: 75161737
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho podfond. Za Podfond je sestavena Výroční zpráva.

## 1. Základní údaje o Podfondu

Název Podfondu	REALIA Podfond Retail Parks
Sídlo	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
NID	75161737
Vznik Podfondu:	05. 02. 2020
Doba trvání Podfondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Podfond fondu 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.
LEI Podfondu	315700BBJAQ4QQGMVU17

## a) Údaje o cenných papírech Podfondu

## Prioritní investiční akcie I („PIA I“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044880
Počet akcií ke konci Účetního období	659 879 748 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	279 939 969 ks v objemu 416 361 tis. Kč*
Odkoupené	1 324 636 ks v objemu 1 968 tis. Kč
*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových prioritních investičních akcií I v objemu 41 367 500 Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.	

## Prioritní investiční akcie II („PIA II“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008047172
Počet akcií ke konci Účetního období	3 755 852 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	525 301 ks v objemu 687 tis. EUR*
Odkoupené	0 ks v objemu 0 EUR
*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových prioritních investičních akcií II v objemu 745 000 EUR, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.	

## Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044898
Počet akcií ke konci Účetního období	161 484 967 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	45 782 212 ks v objemu 100 300 tis. Kč

## Manažerské investiční akcie („MIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Přijetí k obchodování na regulovaném trhu	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008044906
Počet akcií ke konci Účetního období	59 748 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	495 100 ks v objemu 16 680 tis. Kč

## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondech.

#### Přehled investiční činnosti Podfondu

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu a Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu a Podfondu. Investičním cílem Fondu a Podfondu jsou zejména investice do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, dluhových cenných papírů a poskytování úvěrů.

Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček. Z hlediska zeměpisné oblasti jsou investice směřovány do prostoru Evropské unie, aktuálně však jen na území České republiky.

V průběhu Účetního období se Fond při nových investicích zaměřil na příležitosti akvizic retailových parků po celé České republice, když na konci srpna 2024 pořídl 100% podíl ve společnosti Monkstone Plzeň RETAIL s.r.o., IČO: 071 26 905 (nový název REALIA Plzeň s.r.o.) s retail parkem, a dále 100% podíl ve společnosti Monkstone Frýdek Místek RETAIL s.r.o. (nový název REALIA Frýdek Místek s.r.o.), IČO: 071 26 808 s retail parkem. Dále Fond v průběhu Účetního období (v prosinci 2024) realizoval akvizici dvou prázdných SPV, a to 100% podílu ve společnosti Landscape Group s.r.o., IČO: 118 55 932 (nový název REALIA Libochovice s.r.o.) a 100% podílů ve společnosti Prague Development Holding s.r.o., IČO: 118 40 757. Přičemž daná SPV budou využita na akviziční činnosti, s následnou upstream fúzí. Přičemž společnost Prague Development Holding s.r.o. ještě v prosinci 2024 nabyla 100% podíl ve společnosti AMK Stod s.r.o., IČO: 039 16 413 (nový název REALIA Stod s.r.o.) s retail parkem, kdy upstream fúze je zamýšlena v prvním pololetí roku 2025.

#### Hlavními zdroji příjmů Podfondu v Účetním období tak byly příjmy z úroků z poskytnutých úvěrů.

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

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

### b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	780 919
Krátkodobá aktiva	893 066
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 673 985</b>

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	1 604 954
Dlouhodobé závazky	0
Krátkodobé závazky	69 031
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 673 985</b>

### c) Přehled portfolia Podfondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Podfondu	1 142 155	1 673 985	100,00	46,56
Peněžní prostředky	63 535	76 871	4,59	20,99
Ostatní podíly	535 538	780 919	46,65	45,82
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	502 895	815 814	48,74	62,22
Ostatní majetek	40 187	381	0,02	-99,05

### Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Podfondu jsou uvedena v příloze č. 3 Výroční zprávy.

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

### d) Přehled výsledků Podfondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	44 045	59 003	29,85	33,96
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	118 622	138 513	70,08	16,77
Výnosy z poplatků a provizí	0	140	0,07	n/a
Výnosy celkem	162 667	197 656	100	21,51
Správní náklady	12 268	32 255	94,75	162,92



Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Ostatní náklady	2 084	1 786	5,25	-14,30
Náklady celkem	14 352	34 041	100	137,19
<b>Čistá změna hodnoty portfolia (čistý zisk)</b>	148 315	163 615	-	10,32

#### Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou nerealizované výnosy z přecenění majetku Podfondu. Dále se na výnosech Podfondu podílely i úroky z poskytnutých úvěrů.

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

#### e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu

##### Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV	1 125 043 tis. Kč	1 604 954 tis. Kč	42,66
Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv	96 %	100 %	3,79
Pákový efekt – metoda standardní závazková	102 %	104 %	2,74
Nové investice (úpis)	203 474 495 Kč	414 047 589 Kč	103,49
Ukončené investice (odkupy)	41 000 001 Kč	115 948 497 Kč	182,80
Čistý zisk	148 315 tis. Kč	163 615 tis. Kč	10,32
Čistá změna hodnoty NAV	335 024 tis. Kč	479 911 tis. Kč	43,25
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	2,1874 Kč	2,5960 Kč	18,68
Hodnota prioritní investiční akcie I (PIA I)	1,4460 Kč	1,5787 Kč	9,18
Hodnota prioritní investiční akcie II (PIA II)	1,2724 EUR	1,3757 EUR	8,12
Hodnota manažerské investiční akcie (MIA)	33,6902 Kč	231,0390 Kč	585,78

#### Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Podfondu – celková hodnota Fondového kapitálu Podfondu, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. NAV Podfondu je z 26,12 % přiřazeno investorům investujícím do Výkonnostních investičních akcií (VIA), z 64,91 % investorům investujícím do Prioritních investičních akcií I (PIA I), z 8,11 % investorům investujícím do Prioritních investičních akcií II (PIA II) a z 0,86 % investorům investujícím do Manažerských investičních akcií (MIA). Maximální míra využití pákového efektu je dle statutu Fondu stanovena na 300 %.

## f) Zdroje kapitálu Podfondu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	1 604 954
Cizí zdroje	69 031

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Krátkodobé závazky	69 031

## Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Podfondu jsou tvořeny zejména ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Podfond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupu investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv. Zdroje financování jsou především z emise akcií.

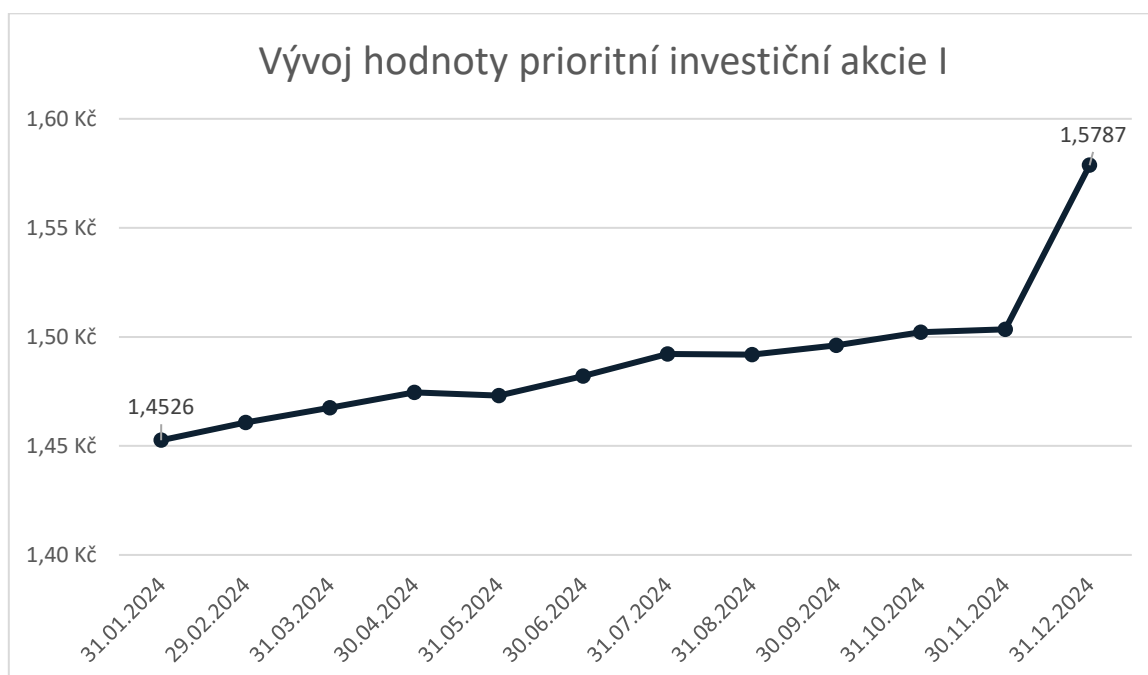
## Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 4 Výroční zprávy.

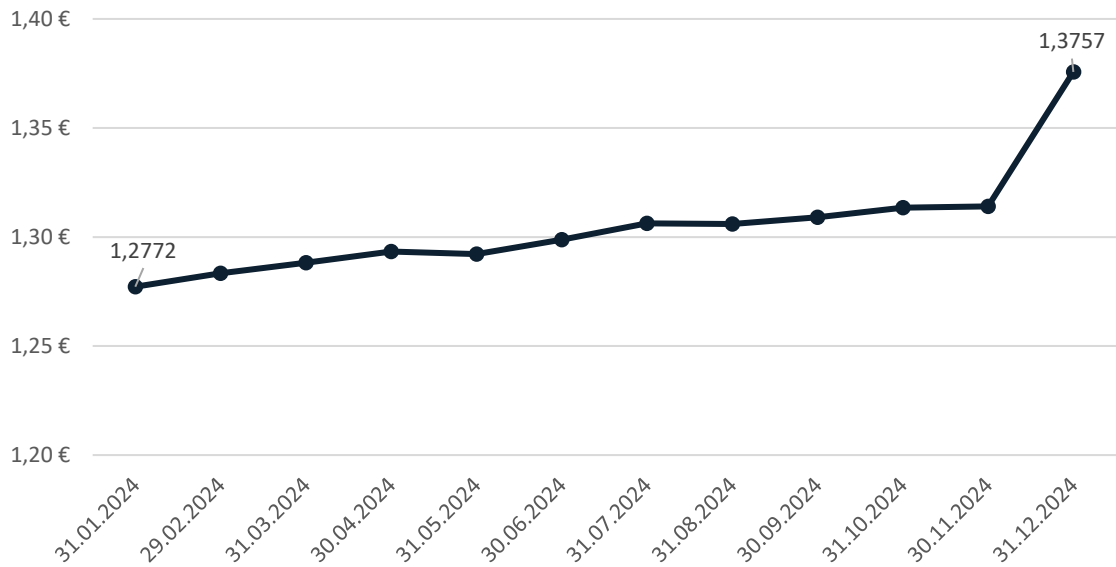
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

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

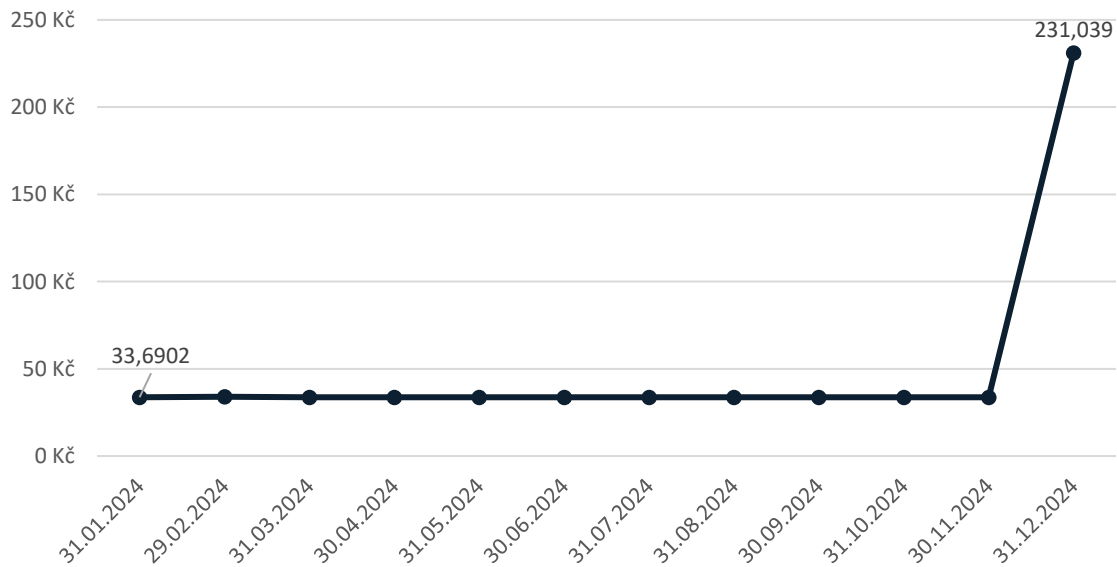
## g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



## Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie II



## Vývoj hodnoty manažerské investiční akcie





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

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

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

### Charakter Podfondu

Podfond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Podfondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Podfondu a její délka činí max. 180 dní od konce kalendářního měsíce, ve kterém byla administrátorovi Fondu obdržena žádost o odkup v případě, že se jedná o VIA a max. 180 dní od konce kalendářního čtvrtletí, ve kterém byla administrátorovi Fondu obdržena žádost o odkup v případě, že se jedná o PIA I, PIA II a MIA.

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu

Investiční strategií Podfondu jsou zejména investice do účastí v kapitálových společnostech a poskytování úvěrů. Aktuálně jsou kapitálové společnosti umístěny v České republice a jedná se vždy o 100% dceřiné společnosti. V případě poskytování úvěru jsou pak dlužníky dceřiné společnosti. Ekonomická expozice kapitálových společností, popřípadě dlužníků je vůči ekonomice České republiky.

Aktuální portfolio Podfondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky může dojít ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Podfondu.

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

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

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

Podfond je připraven na případné vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Podfondu.

### Likvidita Podfondu

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

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

Podfond 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 Podfondu.

Investiční strategie Podfondu je spojena s nižší úrovní rizika a Podfond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Podfondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Podfond 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. Podfond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto nemá ani významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Podfond 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.

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

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Podfond 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 Podfondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

### Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Podfondu

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

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

- V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu (2-týdenní repo sazbu) z 6,75 % na 4 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snižování výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %. Po zbytek roku se držela

v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantním, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB. Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.

- Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, když rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovém inflačním pásmu.
- Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb depozitních, což v roce 2024 podporovalo domácnosti ke změně investičního chování. Reálné úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování

### Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

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

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

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

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

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

### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. U Podfondu může nastat možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Podfondu však případný dočasný pokles hodnoty investic nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Podfond veškeré potřebné služby zajištěny.

### 3. Textová část Výroční zprávy

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

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

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

V průběhu aktuálního účetního období je záměrem Podfondech nadále udržovat a technicky zhodnocovat portfolio, a realizovat nové akvizice. Podfond bude realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondech.

V průběhu aktuálního účetního období může Podfond čelit případnému riziku poklesu cen na trhu nemovitostí.

Fond nadále plánuje upisovat primárně Prioritní investiční akcie I (PIA I) a Prioritní investiční akcie II (PIA II). Současně Fond zvažuje zavedení nové třídy investičních akcií, která by byla určena především pro institucionální investory. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2025 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondech.

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

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

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Meziroční nárůst stavební produkce byl v roce 2024 2,5 %. Meziročně bylo zahájeno o 62,4 % bytů více, dokončeno bylo o 38,1 % bytů méně. Bariérou pro růst ve stavebnictví zůstává nadále nedostatek zaměstnanců. Stavební sektor v ČR očekává v roce 2025 mírný růst trhu

stavebních prací o 0,8 %. Návrh státního rozpočtu na rok 2025 obsahuje rekordní investice do dopravní infrastruktury a veřejných projektů, které pomohou zajistit stabilní poptávku po stavebních pracích.

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

### Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

- Hlavním tématem roku 2025 budou nejspíš obchodní války, které mohou značně uškodit leckterým odvětvím či ekonomikám. V této souvislosti se poprvé objevily trendy přesouvání dodavatelských



řetězců do blízkých zemí a přesměrování dodavatelských řetězců do zemí, které se považují za politicky a ekonomicky bezpečné, aby se zabránilo narušení obchodních toků.

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

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

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

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

Podfond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

Jméno a příjmení	Ing. Milan Khýn
Další identifikační údaje	datum narození: 08. 12. 1993 bytem: Koštice 192, 43921 Koštice
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	01. 01. 2024 - 24. 05. 2024
Milan Khýn má několikaleté zkušenosti v oblasti kapitálových trhů a finančního sektoru. Po dobu několika let působil jako konzultant, a to zejména v oblasti kapitálových trhů, zprostředkovatelském trhu finančních nástrojů a bankovním trhu. Poté byl členem týmu, který zakládal nového obchodníka s cennými papíry, ve kterém posléze působil jako Compliance Officer. Své předchozí zkušenosti od roku 2022 zúročuje při správě fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na investiční cenné papíry, pohledávky, úvěry, zápůjčky a majetkové účasti.	

Jméno a příjmení	Ing. Libor Fiedler
Další identifikační údaje	datum narození: 06. 02. 1993 bytem: Rýchorské sídliště 124, 542 24 Svoboda nad Úpou
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	25. 05. 2024 – 31. 12. 2024
Před příchodem do AVANT IS pracoval 8 let v různých poradenských skupinách (zejména v Grant Thornton), kde se věnoval M&A a oceňování. Inženýrský titul získal na UHK FIM (studijní program Systémové inženýrství a informatika).	

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

Název	Komerční banka, a.s.
IČO	453 17 054
Sídlo	Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 3 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

V účetním období předcházejícímu Účetnímu období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	18 208 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	1 363 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	3 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	150 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních</b>	
Právní a notářské služby	4 291 tis. Kč
Poradenství a konzultace	31 tis. Kč
Ostatní správní náklady	7 481 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	728 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Fondového kapitálu Podfondu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností žádného podfondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

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

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

S účinností od 20. 06. 2024 došlo k následujícím změnám ve statutu Podfondu:

- Čl. 10.4 – upřesnění rizik týkajících se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení
- Čl. 14.41 – upřesnění stanovení výstupního poplatku

S účinností od 16. 09. 2024 došlo k následujícím změnám ve statutu Podfondu:

- Čl. 6.15 – doplnění zásad hospodaření Podfondu
- Čl. 10.6 a 10.7 – upřesnění rizikového profilu
- Čl. 16.8 a 16.9 – doplnění bodů na základě § 241 odst.3 a 4 ZISIF

S účinností od 29. 11. 2024 došlo k následujícím změnám ve statutu Podfondu:

- Čl. 15 – Informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti – upřesnění úplaty obhospodařovatele a administrátora

S účinností od 31. 12. 2024 došlo k následujícím změnám ve statutu Podfondu:

- Upřesnění distribučního mechanismu.

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

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

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

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

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Pevná složka odměn	7 722 768 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	85,2
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Odměny vedoucích osob	885 567 Kč
Počet příjemců	6,1
Odměny ostatních pracovníků	6 837 201 Kč
Počet příjemců	79,1

#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 13.03.2025

Podpis:



## 5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

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

Příloha č. 3 – Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu



# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky podfondu REALIA Podfond Retail Parks k 31. 12. 2024

---

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu REALIA Podfond Retail Parks

Se sídlem: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9

Identifikační číslo: 089 07 498

Předmět podnikání: Předmětem podnikání je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm.

a) ZISIF

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu REALIA Podfond Retail Parks.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu REALIA Podfond Retail Parks (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024, podrozvahy k 31. 12. 2024, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2024, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024, podrozvahy k 31. 12. 2024 a přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní



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

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

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

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

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Podfondu za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá dozorčí rada.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko,



že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

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

V Praze dne 13. 03. 2025



**Auditorská společnost:**  
PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



# Účetní závěrka Podfondu

REALIA Podfond Retail Parks

za období od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024

## Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
PODROZVAHA.....	- 4 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	- 5 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	- 6 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	- 7 -
1. Obecné informace.....	- 7 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	- 8 -
3. Důležité účetní metody.....	- 9 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu.....	- 9 -
3.2. Finanční aktiva.....	- 10 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva.....	- 10 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva.....	- 11 -
3.3. Finanční závazky.....	- 11 -
3.4. Peněžní prostředky.....	- 11 -
3.5. Způsoby oceňování.....	- 11 -
3.6. Vzájemná zúčtování.....	- 12 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 12 -
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy.....	- 12 -
3.7.2. Výnosy z dividend.....	- 12 -
3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 12 -
3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále.....	- 12 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 13 -
3.9. Daň z příjmů.....	- 13 -
3.10. Tvorba rezerv.....	- 13 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 13 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu.....	- 14 -
4. Regulatorní požadavky.....	- 15 -
5. Změny účetních metod.....	- 15 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	- 15 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 16 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 16 -
7.2. Pohledávky za bankami.....	- 16 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty.....	- 16 -
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 17 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 18 -
7.5. Ostatní aktiva.....	- 18 -
7.6. Ostatní pasiva.....	- 19 -
7.6.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	- 19 -
7.7. Výnosy a výdaje příštích období.....	- 19 -
7.8. Rezervy a opravné položky.....	- 19 -
7.9. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	- 20 -
7.9.1. Obdoba kapitálových fondů.....	- 20 -
7.9.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období.....	- 21 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	- 21 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 21 -
8.2. Čistý úrokový výnos.....	- 22 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	- 22 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	- 22 -
8.5. Správní náklady.....	- 23 -
8.6. Splatná daň z příjmů.....	- 23 -
8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka.....	- 23 -
9. Výnosy podle geografického členění.....	- 24 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 24 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	- 24 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	- 24 -
12.1. Řízení rizik.....	- 24 -

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

12.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč .....	- 25 -
12.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu.....	- 26 -
12.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký) .....	- 26 -
12.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 27 -
12.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	- 27 -
12.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 27 -
12.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 28 -
12.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 28 -
12.3.7.	Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	- 29 -
12.3.8.	Riziko selhání nemovitostní společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 29 -
12.3.9.	Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 29 -
12.3.10.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	- 30 -
12.3.11.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 30 -
12.3.12.	Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 31 -
12.3.13.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 31 -
12.3.14.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	- 31 -
12.3.15.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 31 -
12.3.16.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 31 -
12.3.17.	Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 31 -
12.3.18.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 32 -
12.3.19.	Riziko absence historie (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	- 32 -
12.3.20.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 32 -
12.3.21.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 32 -
12.3.22.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 32 -
12.3.23.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 33 -
12.3.24.	Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 33 -
12.3.25.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 33 -
12.3.26.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 33 -
12.3.27.	Ostatní identifikovaná rizika: .....	- 33 -
13.	Reálná hodnota .....	- 34 -
13.1.	Hierarchie reálných hodnot .....	- 35 -
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny .....	- 36 -
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 .....	- 37 -
13.3.1.	Ocenění nemovitostí .....	- 37 -
13.3.2.	Ocenění obchodních podílů a akcií .....	- 38 -
13.3.3.	Ocenění cenných papírů.....	- 38 -
13.3.4.	Ocenění poskytnutých úvěrů .....	- 38 -
13.3.5.	Ocenění přijatých úvěrů.....	- 38 -
13.3.6.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot .....	- 39 -
14.	Transakce se spřízněnými osobami.....	- 40 -
14.1.	Osoby ovládané .....	- 40 -
14.2.	Osoby ovládající.....	- 43 -
15.	Významné události po datu účetní závěrky .....	- 43 -



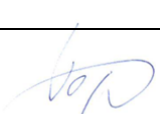

# ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	sum	1 673 985		1 673 985	1 142 155
<b>3</b>	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	A_03	76 871		76 871	63 535
	v tom:	a) splatné na požádání	76 871		76 871	63 535
<b>4</b>	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	A_04	815 814		815 814	502 895
		b) ostatní pohledávky	815 814		815 814	502 895
<b>8</b>	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	A_08	780 919		780 919	535 538
<b>11</b>	Ostatní aktiva	A_11	381		381	40 187

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	sum	1 673 985	1 142 155
<b>4</b>	Ostatní pasiva	P_04	65 557	16 960
<b>5</b>	Výnosy a výdaje příštích období	P_05	3 474	
<b>6</b>	Rezervy (Σ)	P_06		152
	b) na daně	P_06b		152
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	sum	69 031	17 112
<b>8</b>	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	P_08	1 441 339	976 728
	d) obdoba kapitálových fondů	P_08d	1 063 729	747 433
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	P_08f	377 610	229 295
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	sum	1 441 339	976 728
<b>16</b>	Zisk nebo ztráta za účetní období	sum	163 615	148 315
	a) přírůstek závazků		163 615	148 315
<b>18</b>	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	sum	1 604 954	1 125 043

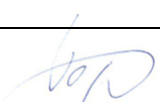

Sestaveno dne:	13.03.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Vajs Petr	 Ing. Pavel Hoffman, zmocněný zástupce

**PODROZVAHA**

Ke dni 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	U_08	1 673 985	1 142 155

Sestaveno dne:	13.03.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Vajs Petr	Ing. Pavel Hoffman, zmocněný zástupce	

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	VZZ_01	59 003	44 045
4	Výnosy z poplatků a provizí	VZZ_04	140	
5	Náklady na poplatky a provize	VZZ_05	422	403
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	VZZ_06	138 513	118 622
9	Správní náklady (Σ)	VZZ_09	32 255	12 268
	b) ostatní správní náklady	VZZ_09b	32 255	12 268
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	sum	164 979	149 996
21	Daň z příjmu	VZZ_20	1 364	1 681
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	sum	163 615	148 315

Sestaveno dne:	13.03.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Vajs Petr	 Ing. Pavel Hoffman, zmocněný zástupce

# VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITIČNÍCH AKCIÍ

za rok končící 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

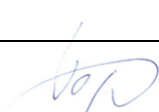

**Minulé období:**

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2023	0	0	0	560 724	0	229 296	790 020
Čistý zisk/ztráta za účetní období						148 315	148 315
Emise akcií				186 709			186 709
Zůstatek k 31.12.2023	0	0	0	747 433	0	377 611	1 125 044

**Aktuální období:**

v tis. Kč

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2024	0	0	0	747 433	0	377 610	1 125 043
Čistý zisk/ztráta za účetní období						163 615	163 615
Emise akcií				316 296			316 296
Zůstatek k 31.12.2024	0	0	0	1 063 729	0	541 225	1 604 954

<b>Sestaveno dne:</b>	13.03.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
<b>Sestavil:</b>	 Vajs Petr	 Ing. Pavel Hoffman, zmocněný zástupce

# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

REALIA Podfond Retail Parks (dále jen „Podfond“) je podfond investičního fondu REALIA FUND SICAV, a.s. (dále jen „Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Podfonde:	REALIA Podfond Retail Parks
Název Fondu:	REALIA FUND SICAV, a.s.
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Den zápisu do obchodní rejstříku:	31. 01. 2020
IČO:	089 07 498
DIČ:	CZ685069836
Právní forma:	podfond investičního fondu
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 25093
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Podfond byl dne 05. 02. 2020 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Podfond byl vytvořen jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

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

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

Investičním cílem Podfonde je setrvalé zhodnocování investičního majetku alokovaného v Podfonde, a to zejména na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, dluhových cenných papírů a poskytování úvěrů.

### Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 31. 01. 2020 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 16. 10. 2020 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfonde. Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfonde.

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

V průběhu roku 2024 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Podfondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Podfond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu, resp. Podfondu investiční společnost provádí i administraci Fondu, resp. Podfondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu, resp. Podfondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu, resp. Podfondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

**Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2024:**

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 31. 01. 2020
---------------------	-----------------------------------	-----------------

Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Pavel Hoffman	od 16. 08. 2023
-----------------------------	--------------------	-----------------

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Josef Koller	od 31. 01. 2020
-----------------------	--------------	-----------------

Člen dozorčí rady	Roman Bank	od 31. 01. 2020
-------------------	------------	-----------------

Člen dozorčí rady	Jan Turek	od 31. 01. 2020
-------------------	-----------	-----------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Sídlo: Kolbenova 882/5a, Vysočany, 190 00 Praha 9	vymazáno 29. 07. 2024
---	-----------------------

Sídlo: Kolbenova 882/5, Vysočany, 190 00 Praha 9	zapsáno 29. 07. 2024, vymazáno 30. 07. 2024
--	---

Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9	zapsáno 30. 07. 2024
---	----------------------

## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2024, za účetní období od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024 (dále též „účetní období“).

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního Fondu a jeho jednotlivých Podfondů ověřuje auditorem.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako malá účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

### 3. Důležité účetní metody

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

#### 3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

##### Finanční aktiva

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

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

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

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

##### Finanční závazky

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

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

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

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

## 3.2. Finanční aktiva

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

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

### 3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

Podfond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Podfondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

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

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

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



### 3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

Za účasti s rozhodujícím vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Podfond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 50% podílem na hlasovacích právech. Zatímco za účasti s podstatným vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Podfond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodujícím ani společným vlivem, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 20% podílem na hlasovacích právech. Ostatní cenné papíry a účasti, které nesplňují zařazení do podstatného a rozhodujícího vlivu jsou vykázány v položce „Akce, podílové listy a ostatní podíly“.

Podfond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vyazuje je jako oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je vykázáno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

### 3.3. Finanční závazky

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

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

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

### 3.4. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přecherpání bankovních účtů se v rozvaze vyazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

### 3.5. Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

### 3.6. Vzájemná zúčtování

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

### 3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

#### 3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

#### 3.7.2. Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Podfondu vznikne nárok. Výnosy z dividend jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

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

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

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

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

### 3.8. Zachycení operací v cizích měnách

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

### 3.9. Daň z příjmů

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

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

### 3.10. Tvorba rezerv

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

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

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

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

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

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

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

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

### 3.12. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu

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

#### Investiční akcie

Fond k Podfondu vydává 4 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie I ("PIA I"), Prioritní investiční akcie II („PIA II“), Výkonnostní investiční akcie („VIA“) a Manažerské investiční akcie („MIA“). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA I byl přidělen ISIN: CZ0008044880, investičním akciím PIA II byl přidělen ISIN: CZ0008047172, investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008044898 a investičním akciím MIA byl přidělen ISIN: CZ0008044906.

S investičními akciemi Podfondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Podfondu za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- právo na podíl na zisku Podfondu (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- právo účastnit se valné hromady Fondu, pokud se jedná o záležitosti týkající se Podfondu;
- právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a Podfondu;
- 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 při zrušení Podfondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

Podfond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Podfondu zřízený pro tento účel depozitářem Podfondu. Investiční akci lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

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

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

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

## 4. Regulatorní požadavky

Fond, resp. Podfond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Komerční banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond, resp. pro Podfond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 29. 11. 2024.

## 5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

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

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

## 7. Významné položky v rozvaze

### 7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<b>Aktiva</b>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	76 871	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	815 814	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	780 919	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 673 604</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva	0	0	0	65 557	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	1 604 954	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 670 511</b>	<b>0</b>

### 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2024	2023
Zůstatky na běžných účtech	76 871	63 535
<b>Celkem</b>	<b>76 871</b>	<b>63 535</b>

Zůstatek na běžném účtu se skládá ze zůstatku z účtu uvedeného v CZK ve výši 42 757 tis. Kč (2023: CZK 30 740 tis. Kč) a z účtu vedeného v EUR ve výši 34 114 tis. Kč (2023: 32 795 tis. Kč).

### 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2024	2023
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	815 814	502 895
Splatné do 1 roku	815 814	502 895
<b>Celkem</b>	<b>815 814</b>	<b>502 895</b>

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled pohledávek za nebankovními subjekty.

Dlužník	Výše nesplacené jistiny	Výše nesplacených úroků	Reálná hodnota úvěrů
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	8 644	953	9 597
REALIA Benešov a.s.	20 524	2 264	22 788
REALIA Uherské Hradiště s.r.o.	2 635	276	2 911
REALIA Vyškov s.r.o.	2 053	215	2 268

Dlužník	Výše nesplacené jistiny	Výše nesplacených úroků	Reálná hodnota úvěrů
REALIA Alfa s.r.o.	13 586	1 424	15 010
REALIA Beta s.r.o.	20 284	2 117	22 401
REALIA Kladno s.r.o.	9 109	1 312	10 421
REALIA České Budějovice s.r.o.	57 869	9 864	67 733
Rosea Real, s.r.o.	26 465	2 807	29 272
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	26 175	2 745	28 920
REALIA Šternberk s.r.o.	17 094	1 844	18 938
REALIA DAČICE s.r.o.	25 599	2 824	28 423
REALIA Jaroměř s.r.o.	7 050	675	7 725
REALIA Valmez 2 s.r.o.	32 608	3 622	36 230
REALIA Penny s.r.o.	59 849	6 312	66 161
REALIA Moravská Třebová s.r.o.	38 500	5 238	43 738
REALIA Hustopeče s.r.o.	49 181	5 421	54 602
REALIA Frýdek Místek s.r.o.	93 909	3 810	97 719
REALIA Plzeň s.r.o.	38 685	1 666	40 351
REALIA Libochovice s.r.o.	210 000	606	210 606
<b>Celkem</b>	<b>759 819</b>	<b>55 995</b>	<b>815 814</b>

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty jsou před datem splatnosti. Splatná hodnota se rovná reálné hodnotě.

## 7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základní m kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
07. 04. 2020	REALIA Alfa s.r.o.	100 %	12 377	28 971	41 348
07. 04. 2020	REALIA Beta s.r.o.	100 %	14 267	31 159	45 426
07. 04. 2020	REALIA Kladno s.r.o.	100 %	6 227	13 874	20 101
31. 08. 2020	REALIA České Budějovice s.r.o.	100 %	82 040	52 617	134 657
21. 04. 2020	REALIA Benešov a.s.	100 %	8 479	39 767	48 246
07. 04. 2020	BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	100 %	12 487	36 175	48 662
31. 08. 2020	REALIA Šternberk s.r.o.	100 %	11 535	20 096	31 631
31. 12. 2021	REALIA Jaroměř s.r.o.	100 %	20 395	20 722	41 117
25. 02. 2021	BOKI IMMO ValMez s.r.o.	100 %	10 500	54 928	65 428
25. 03. 2021	REALIA DAČICE s.r.o.	100 %	4 705	57 723	62 428
20. 06. 2022	REALIA Valmez 2 s.r.o.	100 %	25 193	21 672	46 865
20. 06. 2022	REALIA Penny s.r.o.	100 %	40 404	26 419	66 823
17. 08. 2023	REALIA Moravská Třebová s.r.o.	100 %	27 160	-8 867	18 293
06. 12. 2023	REALIA Hustopeče s.r.o.	100 %	20 000	11 933	31 933
28. 08. 2024	REALIA Frýdek Místek s.r.o.	100 %	20 804	10 228	31 032
28. 08. 2024	REALIA Plzeň s.r.o.	100 %	26 043	19 806	45 849
04. 12. 2024	Prague Development Holding s.r.o.	100 %	1	937	938
12. 12. 2024	REALIA Libochovice	100 %	201	-59	142
<b>Celkem</b>			<b>342 818</b>	<b>438 101</b>	<b>780 919</b>

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
07. 04. 2020	REALIA Alfa s.r.o.	100 %	12 377	19 619	31 996
07. 04. 2020	REALIA Beta s.r.o.	100 %	14 267	27 194	41 461
07. 04. 2020	REALIA Kladno s.r.o.	100 %	1 527	11 923	13 450
31. 08. 2020	REALIA České Budějovice s.r.o.	100 %	40 040	56 289	96 329
21. 04. 2020	REALIA Benešov a.s.	100 %	8 479	26 817	35 296
07. 04. 2020	BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	100 %	12 487	24 971	37 458
31. 08. 2020	REALIA Šternberk s.r.o.	100 %	11 535	11 703	23 238
31. 12. 2021	REALIA Jaroměř s.r.o.	100 %	20 096	6 335	26 431
25. 02. 2021	BOKI IMMO Valmez s.r.o.	100 %	10 500	42 832	53 332
25. 03. 2021	REALIA DAČICE s.r.o.	100 %	4 705	41 284	45 989
20. 06. 2022	REALIA Valmez 2 s.r.o.	100 %	25 193	17 271	42 464
20. 06. 2022	REALIA Penny s.r.o.	100 %	40 404	19 850	60 254
17. 08. 2023	REALIA Moravská Třebová s.r.o.	100 %	15 160	-11 155	4 005
06. 12. 2023	REALIA Hustopeče s.r.o.	100 %	20 000	3 835	23 835
<b>Celkem</b>			<b>236 770</b>	<b>298 768</b>	<b>535 538</b>

Meziročně došlo ke zvýšení pořizovací ceny v důsledku příplatku mimo základní kapitál do společností REALIA Kladno s.r.o. ve výši 4 700 tis. Kč, REALIA České Budějovice s.r.o. ve výši 42 000 tis. Kč a REALIA Moravská Třebová s.r.o. ve výši 12 000 tis. Kč. V roce 2024 byly zakoupeny čtyři nové společnosti (vždy 100% obchodní podíly), přičemž do tří byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál. Do nové společnosti REALIA Plzeň s.r.o. byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 8 300 tis. Kč, do společnosti REALIA Frýdek Místek s.r.o. byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 11 100 tis. Kč a do společnosti REALIA Libochovice s.r.o. byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 200 tis. Kč.

#### 7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
<b>Reálná hodnota k 01. 01. 2023</b>	<b>354 184</b>	<b>0</b>
Pořízení	61 610	0
Zisk/ztráta z přecenění	119 744	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>535 538</b>	<b>0</b>
Pořízení	106 048	0
Zisk/ztráta z přecenění	139 333	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2024</b>	<b>780 919</b>	<b>0</b>

#### 7.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	2024	2023
Poskytnuté zálohy	186	40 187
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	195	0
<b>Celkem</b>	<b>381</b>	<b>40 187</b>

Jedná se o zálohy poskytnuté na marketingovou propagaci a přeplatek na zálohách vůči DPPO 2024.



## 7.6. Ostatní pasiva

tis. Kč	2024	2023
Závazky vůči dodavatelům	4 922	4 063
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	60 130	12 274
Dohadné položky pasivní	505	623
<b>Celkem</b>	<b>65 557</b>	<b>16 960</b>

Závazky vůči akcionářům vyplývají ze závazků emitovat investiční akcie Podfondu investorům. Dohadné účty pasivní jsou tvořeny z dohadných položek na výkon funkce ve výši 378 tis. Kč (2023: 490 tis. Kč), z dohadných položek za audit ve výši 127 tis. Kč (2023: 133 tis. Kč).

### 7.6.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2024	2023
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	16 960	7 435
Reálná hodnota k 1. 1.	16 960	7 435
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	665 022	369 382
Odúčtování finančních závazků z toho:	-616 425	-359 857
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-64	-25
- Splatná hodnota závazku	-616 361	-359 832
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	65 557	16 960
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>65 557</b>	<b>16 960</b>

## 7.7. Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2024	2023
Výdaje příštích období	3 474	0
<b>Celkem</b>	<b>3 474</b>	<b>0</b>

Výdaje příštích období jsou složeny z akviziční činnosti ve výši 2 723 tis. Kč, Marketingových a právních služeb ve výši 371 tis. Kč a znalecké posudky ve výši 380 tis. Kč.

## 7.8. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2024	2023
Rezerva na daně	0	152
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>152</b>

Ve sledovaném období vytvořila Společnost rezervu na daň z příjmů ve výši 1 364 tis. Kč (2023: 1 618 tis. Kč). Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 1 559 tis. Kč, které jsou započteny spolu s vytvořenou rezervou.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2023	0	508	0	0	0
Snížení	0	508	0	0	0
Zvýšení	0	152	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>0</b>	<b>152</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Snížení	0	-152	0	0	0
Zvýšení	0	1 364	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>0</b>	<b>1 364</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7.9. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

### 7.9.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Podfondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 964 085 tis. Kč.

Ks	2024	2023
Počet investičních akcií VIA na začátku období	207 267 179	221 130 652
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	45 782 212	13 863 473
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>161 484 967</b>	<b>207 267 179</b>
Počet investičních akcií PIA I na začátku období	381 264 415	231 908 184
Počet vydaných investičních akcií PIA I v období	279 939 969	149 356 231
Počet odkoupených investičních akcií PIA I v období	1 324 636	0
<b>Počet investičních akcií PIA I na konci období</b>	<b>659 879 748</b>	<b>381 264 415</b>
Počet investičních akcií PIA II na začátku období	3 230 551	2 425 679
Počet vydaných investičních akcií PIA II v období	525 301	804 872
Počet odkoupených investičních akcií PIA II v období	0	0
<b>Počet investičních akcií PIA II na konci období</b>	<b>3 755 852</b>	<b>3 230 551</b>
Počet investičních akcií MIA na začátku období	554 848	2 000 000
Počet vydaných investičních akcií MIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií MIA v období	495 100	1 445 152
<b>Počet investičních akcií MIA na konci období</b>	<b>59 748</b>	<b>554 848</b>

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

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2024	2023
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	229 296	81 844
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	148 314	147 452
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>377 610</b>	<b>229 296</b>

Podfond v běžném účetním období 2024 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 163 615 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Podfondu převést na účet nerozdělený zisk Podfondu z minulých účetních období v plné výši. Výsledek hospodaření účetního období roku 2023 byl v plné výši převeden na nerozdělený zisk z minulých účetních období.

## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<b>Finanční aktiva</b>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	59 003	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-35	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	140 153	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>199 121</b>	<b>0</b>
<b>Finanční závazky</b>					
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-1 640	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	140	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-387	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 887</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197 234</b>	<b>0</b>

## 8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2024	2023
<b>Výnosy z úroků</b>	<b>59 003</b>	<b>44 045</b>
z vkladů	3 009	0
z úvěrů a zápůjček	56 000	44 045
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>59 009</b>	<b>44 045</b>

Všechny úrokové výnosy a náklady plynou z České republiky.

## 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2024	2023
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>140</b>	<b>0</b>
ostatní	140	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>-422</b>	<b>-403</b>
ostatní	-422	-403
<b>Celkem</b>	<b>-282</b>	<b>-403</b>

Ostatní výnosy z poplatků a provizí jsou tvořeny z výstupních poplatků investorů ve výši 140 tis. Kč. Ostatní náklady na poplatky a provize se skládají z nákladu za vstupní poplatky investorům ve výši 387 tis., bankovních poplatků ve výši 35 tis. Kč (2023: 26 tis. Kč).

## 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2024	2023
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-1 576	-2 004
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	139 631	119 744
Kurzové rozdíly	522	907
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	-64	-25
<b>Celkem</b>	<b>138 513</b>	<b>118 622</b>

Podfond ve sledovaném účetním období eviduje zisk z finančních operací ve výši 139 631 tis. Kč. Pozitivně jej ovlivňují zejména oceňovací rozdíly z bankovního účtu vedeného v měně EUR v celkové výši 522 tis. Kč. Opačný vliv pak mají kurzové rozdíly z cizoměnových kapitálových fondů ve výši 1 640 tis. Kč.

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
<b>Finanční aktiva</b>	<b>140 153</b>	<b>0</b>
Pohledávky za bankami	392	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	130	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	139 631	0
<b>Finanční pasiva</b>	<b>-1 640</b>	<b>0</b>
Čistá aktiva připadají na držitele investičních akcií	-1 576	0
Ostatní pasiva	-64	0
<b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>138 513</b>	<b>0</b>

## 8.5. Správní náklady

tis. Kč	2024	2023
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	150	185
- náklady na povinný audit účetní závěrky	150	185
Náklady na daňové poradenství	728	31
Právní a notářské služby	4 291	51
Odměna za výkon funkce	18 208	9 626
Služby depozitáře	1 363	997
Znalecké posudky	1 170	97
Služby CDCP	3	3
Marketing	2 670	1 214
Ostatní správní náklady	3 642	64
<b>Celkem</b>	<b>32 225</b>	<b>12 268</b>

Ostatní správní náklady se skládají z nákladů na akviziční činnost v roce 2025 ve výši 2 723 tis. a zpracování TDD ve výši 744 tis. Kč a pronájmy prostor ve výši 175 tis. Kč.

## 8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	164 979	149 996
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	143 177	134 333
Daňově neodčitelné náklady	5 483	16 689
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>27 285</b>	<b>32 352</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>27 285</b>	<b>32 352</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>1 364</b>	<b>1 618</b>

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 1 364 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici ostatní aktiva ve výši 195 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 1 559 tis. Kč.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	1 618	1 618	0	3 236
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	- 1 618	-1 618	0	-3 236
Tvorba daně z příjmů v účetním období	1 364	0	0	1 364
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>1 364</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 364</b>

## 8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fondu na účet Podfondu k 31. 12. 2024 nevznikl odložený daňový závazek, nebo odložená daňová pohledávka.

## 9. Výnosy podle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

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

tis. Kč	2024	2023
Hodnoty předané k obhospodařování	1 673 985	1 142 155
<b>Celkem</b>	<b>1 673 985</b>	<b>1 142 155</b>

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

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

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

## 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 12.1. Řízení rizik

Činnost Podfonde 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 Podfonde převádět cenné papíry dočasně snížena.

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

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

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Podfondu 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 Podfondu 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 se skládá ze tří členů, přičemž dva členy jsou voleny na společný návrh všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva investiční společnosti. 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 Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 200 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Podfondu je při poskytování úvěrů z majetku Podfondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na niž má Podfond účast umožňující tuto osobu ovládat. Podfond 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.

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

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Komerční banka, a.s.	76 871	4,59%
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>76 871</b>	<b>4,59%</b>
Obchodní podíly	tržní	REALIA Alfa s.r.o.	41 348	2,47%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Beta s.r.o.	45 426	2,71%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Kladno s.r.o.	20 101	1,20%
Obchodní podíly	tržní	REALIA České Budějovice s.r.o.	134 657	8,04%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Benešov a.s.	48 246	2,88%
Obchodní podíly	tržní	BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	48 662	2,91%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Šternberk s.r.o.	31 631	1,89%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Jaroměř s.r.o.	41 117	2,46%
Obchodní podíly	tržní	BOKI IMMO Valmez s.r.o.	65 428	3,91%
Obchodní podíly	tržní	REALIA DAČICE s.r.o.	62 428	3,73%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Valmez 2 s.r.o.	46 865	2,80%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Penny s.r.o.	66 823	3,99%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Moravská Třebová s.r.o.	18 293	1,09%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Hustopeče s.r.o.	31 933	1,91%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Frýdek Místek s.r.o.	31 032	1,85%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Plzeň s.r.o.	45 849	2,74%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Development Holding s.r.o.	938	0,06%
Obchodní podíly	tržní	REALIA Libochovice s.r.o.	142	0,01%

Obchodní podíly		Celkem	780 919	46,65%
Úvěry	kreditní, úrokové	BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	9 597	0,57%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Benešov a.s.	22 788	1,36%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Uherské Hradiště s.r.o.	2 911	0,17%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Vyškov s.r.o.	2 268	0,14%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Alfa s.r.o.	15 010	0,90%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Beta s.r.o.	22 401	1,34%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Kladno s.r.o.	10 421	0,62%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA České Budějovice s.r.o.	67 733	4,05%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rosea Real, s.r.o.	29 272	1,75%
Úvěry	kreditní, úrokové	BOKI IMMO Valmez s.r.o.	28 920	1,73%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Šternberk s.r.o.	18 938	1,13%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA DAČICE s.r.o.	28 423	1,70%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Jaroměř s.r.o.	7 725	0,46%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Valmez 2 s.r.o.	36 230	2,16%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Penny s.r.o.	66 161	3,95%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Moravská Třebová s.r.o.	43 738	2,61%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Hustopeče s.r.o.	54 602	3,26%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Frýdek Místek s.r.o.	97 719	5,84%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Pízeň s.r.o.	40 351	2,41%
Úvěry	kreditní, úrokové	REALIA Libochovice s.r.o.	210 606	12,59%
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>815 814</b>	<b>48,74%</b>
Ostatní	kreditní	Poskytnuté zálohy	186	0,01%
Ostatní	kreditní	Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	195	0,01%
<b>Celkový součet</b>			<b>1 673 985</b>	<b>100,0 %</b>

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

## 12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu

### 12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu. Podfond 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 obchodních podílů	780 919 * 15 %	117 138	-
úrokové riziko úvěrů	815 814 * 1 %	8 158	-

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



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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

### 12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu 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 Podfondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, 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 Podfondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Ostatní pasiva	0	65 557	0	0	65 557
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	1 604 954	0	1 604 954
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>65 557</b>	<b>1 604 954</b>	<b>0</b>	<b>1 670 511</b>

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

### 12.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Podfondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, 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 Podfondu bude muset být nemovitost z majetku Podfondu 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 Podfondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu.

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.

### 12.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Podfond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich

vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Podfonde vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

### 12.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

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

### 12.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfonde riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Podfonde plyne zejména:

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

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

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

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

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

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

## Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	815 814	0	76 871	381	893 066
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>815 814</b>	<b>0</b>	<b>76 871</b>	<b>381</b>	<b>893 066</b>

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

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

### 12.3.7. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond 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.

### 12.3.8. Riziko selhání nemovitostní společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Rizika spojená s možností selhání nemovitostní společnosti, majetkové účasti, na které tvoří součást majetku Podfondu. 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.

### 12.3.9. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Podfond 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 Podfondu 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 Podfondu k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	42 757	34 114	76 871
Pohledávky za nebankovními subjekty	808 087	7 726	815 814
Účasti s rozhodujícím vlivem	364 500	416 419	780 919
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 215 344</b>	<b>458 259</b>	<b>1 673 604</b>

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Ostatní pasiva	65 557	0	65 557
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	1 474 819	130 135	1 604 954
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 540 376</b>	<b>130 135</b>	<b>1 670 511</b>

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

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

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	25,185	2 %	6 562	-2 %	- 6 562
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 562</b>	<b>0</b>	<b>- 6 562</b>

### 12.3.10. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu 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. Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Podfond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Podfondu – 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 Podfondu 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 Podfond investuje.

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

### 12.3.11. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Podfond 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 Podfond významnou majetkovou a úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle země koncentruje Podfond svoje investice výhradně v České republice (100,00 % k 31. 12. 2024).

**12.3.12. Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)**

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

**12.3.13. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

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

**12.3.14. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)**

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

**12.3.15. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

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

**12.3.16. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

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

**12.3.17. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu 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 Podfondu nebo investiční akcie.

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Podfond 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. Podfond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, confirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; 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 Podfonde či člena orgánů Podfonde. Podnikání Podfonde je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců investiční společnosti či členů orgánů Podfonde. 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 Podfond a investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

### **12.3.18. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfonde riziku: střední)**

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

### **12.3.19. Riziko absence historie (stupeň vystavení Podfonde riziku: střední)**

Fond je nově založenou společností bez podnikatelské historie. Podfond je založen za účelem provádění činnosti kvalifikovaných investorů dle ZISIF, ve znění pozdějších předpisů, což obnáší shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním investičních akcií a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále správu tohoto majetku. Investičním cílem Podfonde je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory při signifikantně redukované volatilitě a poklesech trhu. Podfond bude investovat zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech, dále bude poskytovat úvěry a zápůjčky s tím, že výnosy investic Podfonde budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do majetkových účastí, z přijatých dividend a z úroků. Podfond bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnost, ve kterých má Podfond majetkovou účast. Součástí strategie Podfonde je i diverzifikace rizik na základě investic do investičních cenných papírů (akcií a dluhopisů) a cenných papírů vydaných investičními fondy, a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích.

### **12.3.20. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)**

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

### **12.3.21. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)**

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

### **12.3.22. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)**

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

**12.3.23. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

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

**12.3.24. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

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

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

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

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

**12.3.25. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu 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.

**12.3.26. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Podfond není účastníkem žádných soudních sporů.

**12.3.27. Ostatní identifikovaná rizika:**

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- riziko nestálé aktuální hodnoty investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfondu;
- riziko odchylky aktuální hodnoty investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice investora na Podfondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu investičních akcií;
- riziko pozastavení odkupu investičních akcií spočívající v tom, že obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Podfondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Podfondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfondu, nebo tím, že povinná osoba povinnosti k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfondu, nesplní;

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

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

## 13. Reálná hodnota

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

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

### Finanční nástroje

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako



**Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)**

objektivně zjištělné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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

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

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

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

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

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

## 13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění;
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek;
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech.

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

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

**Rok 2024**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	76 871	76 871
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	815 814	815 814
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	780 919	780 919
Ostatní aktiva	0	0	381	381
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 673 985</b>	<b>1 673 985</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	65 557	65 557
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65 557</b>	<b>65 557</b>

**Rok 2023**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	63 535	63 535
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	502 895	502 895
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	535 538	535 538
Ostatní aktiva	0	0	40 187	40 187
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 142 155</b>	<b>1 142 155</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	16 960	16 960
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 960</b>	<b>16 960</b>

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

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům.

## 13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

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

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

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

**Majetkové metody** stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad

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

**Technika ocenění tržní komparace** – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	42 757	DCF MODEL	Pribor, IRS CZK
Pohledávky za bankami EUR	34 114	DCF MODEL	Euribor, IRS EUR
Pohledávky za nebankovními subjekty	815 814	DCF MODEL	Pribor, IRS CZK, Z-Spread, DRSK
Účasti s rozhodujícím vlivem	780 919	Substituční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Ostatní aktiva	381	DCF MODEL	Pribor, IRS CZK
<b>Závazky</b>			
Ostatní pasiva	65 557	DCF MODEL	Pribor, IRS CZK

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou oceněny výnosovou metodou prostřednictvím DCF Modelu. Diskontní sazba je složena z tržní obvyklé úrokové sazby, kreditního rizika dlužníka a případně dalšího specifického či likvidního rizika. Jako tržní obvyklá sazba je využit PRIBOR/EURIBOR pro krátkodobou část výnosové křivky a IRS CZK/IRS EUR pro dlouhodobou část výnosové křivky. Vážený průměr diskontní sazby činí 8,17 %.

Účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceněny substanční metodou.

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

#### 13.3.1. Ocenění nemovitostí

##### Výnosový přístup

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

**Porovnávací způsob**

Jedná se zejména o nemovitosti, které jsou určeny k dalšímu prodeji, či není možné stanovit reálnou hodnotu výnosovým způsobem. Vstupní veličiny jsou informace o nemovitosti, analýzy realitního trhu.

**13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií****výnosovým způsobem**

Model ocenění vychází z předpokladu fungování finančního aktiva jako Going Concern. Finanční aktivum realizuje pravidelný výnos, který se dá měřit. Tyto budoucí výnosy jsou dále diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

**substančním způsobem**

Model ocenění stanovuje reálnou hodnotu všech položek aktiv finančního aktiva a následně se odečtou cizí zdroje. Tato hodnota se používá zejména tam, kde není předpoklad going concern. Například u developerských projektů ve výstavbě.

**nákladovým způsobem**

Model vychází z pořizovací ceny finančního aktiva. Toto ocenění se používá zejména v počátečním ocenění či pro ocenění START – UP.

**likvidační hodnotou**

Model oceňuje finanční aktivum, které má většinou zápornou přidanou hodnotu. V tomto případě je třeba stanovit substanční hodnotu, od které je třeba odečíst náklady na likvidaci finančního aktiva.

**13.3.3. Ocenění cenných papírů****výnosovým způsobem**

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

**13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů****výnosovým způsobem**

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

**13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů****výnosovým způsobem**

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

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

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2024 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářské činnosti	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	63 535	392	0	19 371 027	0	0	19 358 083	0	76 871
Pohledávky za nebankovními subjekty	502 895	130	0	440 515	0	0	127 726	0	815 814
Účasti s rozhodujícím vlivem	535 538	139 631	0	108 641	0	0	2 891	0	780 919
Ostatní aktiva	40 187	0	0	44 983	0	0	84 789	0	381
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 142 155</b>	<b>140 153</b>	<b>0</b>	<b>19 965 166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 573 489</b>	<b>0</b>	<b>1 673 985</b>
<b>Závazky</b>									
Ostatní pasiva	16 960	-64	0	665 022	0	0	616 361	0	65 557
<b>Celkem závazky</b>	<b>16 960</b>	<b>-64</b>	<b>0</b>	<b>665 022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>616 361</b>	<b>0</b>	<b>65 557</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.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářské činnosti	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	24 594	907	0	305 955	0	0	267 921	0	63 535
Pohledávky za nebankovními subjekty	418 999	169	0	145 584	0	0	61 857	0	502 895
Účasti s rozhodujícím vlivem	354 184	119 744	0	61 610	0	0	0	0	535 538
Ostatní aktiva	186	0	0	75 603	0	0	35 602	0	40 187
<b>Celkem aktiva</b>	<b>797 963</b>	<b>120 820</b>	<b>0</b>	<b>588 752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>365 380</b>	<b>0</b>	<b>1 142 155</b>
<b>Závazky</b>									
Ostatní pasiva	7 435	-25	0	369 382	0	0	359 832	0	16 960
<b>Celkem závazky</b>	<b>7 435</b>	<b>-25</b>	<b>0</b>	<b>369 382</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>359 832</b>	<b>0</b>	<b>16 960</b>

## 14. Transakce se spřízněnými osobami

### 14.1. Osoby ovládané

Obchodní firma:	BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Obchodní firma:	BOKI IMMO ValMez s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	100% přímý podíl	Způsob ovládaní:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	20 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	5 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	12 885 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	2 000 tis. Kč

Obchodní firma:	REALIA Alfa s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Benešov a.s.
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní:	100% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	7 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 000 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	13 086 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	5 000 tis. Kč

Obchodní firma:	REALIA Beta s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA České Budějovice s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládaní:	100% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	7 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	14 555 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	69 756 tis. Kč

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	REALIA DAČICE s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Jaroměř s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	5 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	12 846 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	4 000 tis. Kč

Obchodní firma:	REALIA Kladno s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Šternberk s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	3 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	12 021 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	11 500 tis. Kč

Obchodní firma:	REALIA Valmez 2 s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Penny s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	500 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	300 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	8 961 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	25 847 tis. Kč

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	REALIA Moravská Třebová s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Hustopeče s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	480 tis. Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	100 tis. Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	23 303 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	100 tis. Kč

Obchodní firma:	REALIA Frýdek Místek s.r.o.	Obchodní firma:	REALIA Libochovice s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000 Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	51 099 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	199 tis. Kč

Obchodní firma:	REALIA Plzeň s.r.o.	Obchodní firma:	Prague Development Holding s.r.o.
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9	Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl ovládané osoby	Způsob ovládnání:	100% přímý podíl ovládané osoby
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000 Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000 Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	26 117 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	43 750 tis. Kč



Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty pohledávek a závazků vůči osobám s podstatným nebo rozhodujícím vlivem:

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
<b>Aktiva</b>	0	0	0	0
Pohledávky za bankami z toho:	502 895	440 645	127 726	815 814
naběhlé úroky	44 007	56 033	44 046	55 994
<b>Celkem aktiva</b>	<b>502 895</b>	<b>440 645</b>	<b>127 726</b>	<b>815 814</b>

## 14.2. Osoby ovládající

Jméno	Ing. Josef Koller
Bytem:	U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9
Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl

## 15. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku Podfondu.

Sestaveno dne: 13.03.2025



Ing. Pavel Hoffman

zmocněný zástupce člena představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK)
Úvěr REALIA Libochovice s.r.o.	210 606	210 606
REALIA České Budějovice s.r.o.	82 040	134 657
Úvěr REALIA Frýdek Místek s.r.o.	97 719	97 719
Zůstatek na bankovních účtech	63 535	76 871
Úvěr REALIA České Budějovice s.r.o.	110 852	67 733
REALIA Penny s.r.o.	40 404	66 823
Úvěr REALIA Penny s.r.o.	61 719	66 161
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	10 500	65 428
REALIA DAČICE s.r.o.	4 705	62 428
Úvěr REALIA Hustopeče s.r.o.	43 181	54 602
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	12 487	48 662
REALIA Benešov a.s.	8 479	48 246
REALIA Valmez 2 s.r.o.	25 193	46 865
REALIA Plzeň s.r.o.	26 043	45 849
REALIA Beta s.r.o.	14 267	45 426
Úvěr REALIA Moravská Třebová s.r.o.	52 402	43 738
REALIA Alfa s.r.o.	12 377	41 348
REALIA Jaroměř s.r.o.	20 395	41 117
Úvěr REALIA Plzeň s.r.o.	40 351	40 351
Úvěr REALIA Valmez 2 s.r.o.	43 424	36 230
REALIA Hustopeče s.r.o.	20 000	31 933
REALIA Šternberk s.r.o.	11 535	31 631
REALIA Frýdek Místek s.r.o.	20 804	31 032
Úvěr Rosea Real, s.r.o.	26 975	29 272
Úvěr BOKI IMMO ValMez s.r.o.	26 175	28 920
Úvěr REALIA DAČICE s.r.o.	28 415	28 423
Úvěr REALIA Benešov a.s.	22 782	22 788
Úvěr REALIA Beta s.r.o.	20 368	22 401
REALIA Kladno s.r.o.	6 227	20 101
Úvěr REALIA Šternberk s.r.o.	18 003	18 938
REALIA Moravská Třebová s.r.o.	27 160	18 293