



# Výroční zpráva fondu

REALIA FUND SICAV, a.s.

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

## Obsah

Použité zkratky .....	4
<b>1. Základní údaje o Fondu .....</b>	<b>5</b>
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech Fondu .....	5
<b>2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období .....</b>	<b>6</b>
a) Přehled investiční činnosti .....	6
b) Finanční přehled .....	6
c) 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) .....	6
<b>3. Textová část Výroční zprávy .....</b>	<b>9</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) .....	9
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	9
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	11
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .....	11
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	11
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	11
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) .....	11
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) .....	11
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) .....	12
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) .....	12
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) .....	12
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	12
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) .....	12
n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) .....	12

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).....	13
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).....	13
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).....	13
r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených 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).....	14
<b>4. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Přílohy .....</b>	<b>16</b>
Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu .....	
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....	
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období .....	
Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období ( § 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	

## 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 podfondu snižená o hodnotu dluhů v podfondu ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondu představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondu 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-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/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
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, ve výkazu zisku a ztráty a ve výkazu změn vlastního kapitálu 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 Fond je sestavena Výroční zpráva. Za podfondy vytvořené Fondem jsou sestaveny samostatné výroční zprávy, které tvoří přílohy této Výroční zprávy.

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	REALIA FUND SICAV, a.s.
Sídlo	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
IČO	089 07 498
LEI Fondu	3157007Q9KOF73C1YW57
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25093
Vznik Fondu	31. 01. 2020
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.
Podfondy vytvořené Fondem	REALIA Podfond Retail Parks

## a) Základní kapitál Fondu

Výše (neinvestičního) fondového kapitálu: 51 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)  
(z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)

## b) Údaje o cenných papírech Fondu

## Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

## 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.

Účetní závěrka je sestavována samostatně i pro Fond. Jměním Fondu se pro účely Výroční zprávy myslí Ostatní jmění.

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním. V roce 2024 nevznikly žádné náklady.

### b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	-
Krátkodobá aktiva	51
<b>Aktiva celkem</b>	<b>51</b>

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	51
Dlouhodobé závazky	0
Krátkodobé závazky	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>51</b>

### c) 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.

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

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

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

Ekonomická situace 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. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond 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 Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

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

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 těžít 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 otrěpal 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, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- o Trh komerčních nemovitostí se stabilizoval. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmu. Nižší sazby podporují nižší yields, za které se tyto nemovitosti obchodují. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %).
- Úvěry a pohledávky
  - o Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplacených 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:

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

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

Ke konci Účetního období nedržel Fond, 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)**

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

<b>Jméno a příjmení</b>	Ing. Milan Khýn
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 08. 12. 1993 bytem: Koštice 192, 43921 Koštice
<b>Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond</b>	01. 01. 2024 - 24. 05. 2024
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	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.

<b>Jméno a příjmení</b>	Ing. Libor Fiedler
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 06. 02. 1993 bytem: Rýchorské sídliště 124, 542 24 Svoboda nad Úpou
<b>Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond</b>	25. 05. 2024 – 31. 12. 2024
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	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 Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu 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 zakladatelským akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetnímu období nebyla k zakladatelským akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování		0 tis. Kč
- Fondu		
Úplata depozitáři za služby depozitáře		0 tis. Kč
- Fondu		
Úplata depozitáře za správu cenných papírů		0 tis. Kč
- Fondu		
Úplata administrátora		
- Fondu	zahrnuta v úplatě za obhospodařování	
Úplata hlavního podpůrce		0 tis. Kč
- Fondu		
Úplata auditora		0 tis. Kč
- Fondu		
Údaje o dalších nákladech či daních		
- Fondu		
Fond neneviduje další náklady nebo daně.		

Na vrub Ostatního jmění lze hradit pouze náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností žádného podfondu vytvořeného Fondem.

- 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 nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

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

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

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

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky 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 Fondu:

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

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

Odměny vedoucích osob	0 Kč
Počet příjemců	6,1
Odměny ostatních pracovníků	0 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 Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků Fondu a postavení Fondu, 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: 05.03.2025

Podpis:



.....

## 5. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 4 – Identifikace majetku, 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)



Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu

# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti **REALIA FUND SICAV, a.s. 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 společnosti REALIA FUND SICAV, a.s.

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 společnosti REALIA FUND SICAV, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti REALIA FUND SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) 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 vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2024, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024, podrozvahy k 31. 12. 2024 a přehledu o změnách vlastního kapitálu 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 Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### 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 Společnosti.

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



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

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

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

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

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti 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 Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu 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 Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost 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 5. 3. 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 Fondu ověřená auditorem**

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



# Účetní závěrka Fondu

REALIA FUND SICAV, a.s.

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

## Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
PODROZVAHA.....	- 4 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	- 5 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU.....	- 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 -
3.3. Finanční závazky.....	- 10 -
3.4. Peněžní prostředky.....	- 11 -
3.5. Způsoby oceňování.....	- 11 -
3.6. Vzájemná zúčtování.....	- 11 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 11 -
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.....	- 12 -
3.9. Daň z příjmů.....	- 12 -
3.10. Tvorba rezerv.....	- 12 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 13 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem.....	- 13 -
4. Regulační požadavky.....	- 14 -
5. Změny účetních metod.....	- 14 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	- 14 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 14 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 14 -
7.2. Pohledávky za bankami.....	- 15 -
7.3. Ostatní aktiva.....	- 15 -
7.4. Základní kapitál.....	- 15 -
7.5. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období.....	- 15 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	- 16 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 16 -
8.2. Splatná daň z příjmů.....	- 16 -
8.3. Odložený daňový závazek/pohledávka.....	- 16 -
9. Výnosy podle geografického členění.....	- 16 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 17 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	- 17 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	- 17 -
12.1. Řízení rizik.....	- 17 -
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	- 17 -
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu.....	- 17 -
12.3.1. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké).....	- 17 -
12.3.2. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 18 -
12.3.3. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 18 -
12.3.4. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 18 -
13. Reálná hodnota.....	- 19 -
13.1. Hierarchie reálných hodnot.....	- 20 -
13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny.....	- 21 -
13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....	- 22 -
13.3.1. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	- 22 -
14. Transakce se spřízněnými osobami.....	- 22 -
14.1. Osoby ovládané.....	- 22 -



14.2. Osoby ovládající.....	- 25 -
15. Významné události po datu účetní závěrky .....	- 26 -

## 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
	Aktiva celkem (Σ)	sum	51		51	51
<b>3</b>	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	A_03	46		46	46
	v tom:	a) splatné na požádání	46		46	46
<b>11</b>	Ostatní aktiva	A_11	5		5	5

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)	sum	51	51
<b>9</b>	Základní kapitál (Σ)	P_09	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	P_09a	100	100
<b>15</b>	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	P_15	-49	-49
<b>16</b>	Zisk nebo ztráta za účetní období	sum		
<b>17</b>	Vlastní kapitál	sum	51	51

Sestaveno dne:	05.03.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Petr Vajs	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	51	51

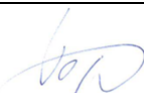

Sestaveno dne:	05.03.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Petr Vajs	Ing. Pavel Hoffman, zmocněný zástupce	

## 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
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	sum	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	sum	0	0

Sestaveno dne:	05.03.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Petr Vajs	 Ing. Pavel Hoffman, zmocněný zástupce

## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

Minulé období:

v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01. 01. 2023	100	0	0	0	0	0	-49	51
Zůstatek k 31. 12. 2023	100	0	0	0	0	0	-49	51

Aktuální období:

v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01. 01. 2024	100	0	0	0	0	0	-49	51
Zůstatek k 31. 12. 2024	100	0	0	0	0	0	-49	51

Sestaveno dne:	05.03.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Petr Vajs	 Ing. Pavel Hoffman, zmocněný zástupce

# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

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

Název Fondu:	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:	CZ08907498
Právní forma:	akciová společnost
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

Fond byl dne 30. 10. 2019 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF 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.

REALIA FUND SICAV, a.s. vytvořil podfond REALIA Podfond Retail Parks, na jehož účet může Fond nabývat majetek v souladu s investiční strategií tohoto podfondu.

Investičním cílem podfondu REALIA Podfond Retail Parks je setrvalé zhodnocování investičního majetku alokovaného v Podfondu, a to zejména na základě investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, dluhových cenných papírů a poskytování úvěrů. Součástí strategie podfondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Podfond má vlastní investiční strategii a vlastní statut. Investiční strategie a investiční cíle podfondu jsou podrobněji specifikovány ve statutu podfondu.

### Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 30. 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. 2019 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

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

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

**Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 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 Fondu obhospodařovatel o jmění Fondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

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

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

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

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2024, a to 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 ověřuje auditorem.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako mikro 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 Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Fondu jako účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

#### 3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

##### Finanční aktiva

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

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

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

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

##### Finanční závazky

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

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

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

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



## 3.2. 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,
- 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.

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

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

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

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

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

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

## 3.3. Finanční závazky

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

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

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. 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. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vyazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

### 3.5. Způsoby oceňování

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 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 Fondu 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 Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

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

### 3.7.1. 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 Fondu 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 vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

## 3.9. 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 Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vyazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

## 3.10. 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).

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

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie.

#### Zakladatelské akcie

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

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- Právo na podíl na zisku Fondu z majetku Fondu nezahrnutého do žádného Podfondu (dividenda), schváleného valnou hromadou Fondu k rozdělení;
- Právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií;
- Právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, pokud zákon nestanoví jinak, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy;

- Pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře podle § 365 ZOK, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;
- Právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací;
- V případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 283 odst. 2 ZISIF;
- Předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 160 ZISIF;
- Právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

## 4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Komerční Banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění dle dodatku č. 1 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 Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

## 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	46	0
Ostatní aktiva	0	0	0	5	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>0</b>

## 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2024	2023
Zůstatky na běžných účtech	46	46
<b>Celkem</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

Zůstatek bankovního účtu je tvořen z účtu v CZK ve výši 46 tis. Kč (rok 2023: 46 tis. Kč)

## 7.3. Ostatní aktiva

tis. Kč	2024	2023
Ostatní	5	5
<b>Celkem</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Ostatní aktiva jsou tvořena přefakturací na podfond za auditní služby roku 2022. Pohledávka bude vypořádána v následujícím účetním období.

## 7.4. Základní kapitál

K 31. 12. 2024 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 Kč.

## 7.5. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Součástí položky Obdobá 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 01. 01.	-49	-49
<b>Celkem k 31. 12.</b>	<b>-49</b>	<b>-49</b>

Fond ve sledovaném ani srovnávacím období nedosáhl zisku nebo ztráty.

## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

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

### 8.2. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitelné náklady	0	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni 0 tis. Kč. Fond ve sledovaném období neměl ani zisk ani ztrátu.

### 8.3. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond k 31. 12. 2024 nevníkl daňový závazek. O odložené daňové pohledávce nebylo z opatrnosti účtováno.

## 9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

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

tis. Kč	2024	2023
Hodnoty předané k obhospodařování	51	51
<b>Celkem</b>	<b>51</b>	<b>51</b>

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

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

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

## 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena zejména úvěrovému riziku.

Fond v rámci své činnosti zřizuje podfondy, na kterých probíhá investiční činnost. Fond nerealizuje investiční činnost.

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

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Komerční banka, a.s.	46	90,20 %
Ostatní	kreditní		5	9,80 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>51</b>	<b>100,00 %</b>

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

#### 12.3.1. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména z peněžních prostředků uložených u bank.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Fondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika



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

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.

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

**Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč**

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	0	46	5	51
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>0</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>5</b>	<b>51</b>

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

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

**12.3.2. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	46	46
Ostatní aktiva	5	5
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>51</b>	<b>51</b>

Fond nemá žádné finanční závazky. Expozice Fondu na měnové riziko není žádná.

**12.3.3. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Fond má koncentraci pouze vůči bankovnímu sektoru v České republice.

**12.3.4. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.

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

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

### Finanční nástroje

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný 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

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

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

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

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

## 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 Fondu (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	46	46
Ostatní aktiva	0	0	5	5
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>51</b>

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

### Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	46	46
Ostatní aktiva	0	0	5	5
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>51</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 ani 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 investic úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	46	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Ostatní aktiva	5	DCF Model	Pribor, IRS CZ

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

#### 13.3.1. 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 01. 01.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31. 12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	46	0	0	0	0	0	0	0	46
Ostatní aktiva	5	0	0	0	0	0	0	0	5
<b>Celkem aktiva</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51</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 hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	51	0	0	0	0	0	5	0	46
Ostatní aktiva	0	0	0	5	0	0	0	0	5
<b>Celkem aktiva</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>51</b>

## 14. Transakce se spřízněnými osobami

Účetní jednotka ve sledovaném období neneviduje transakce se spřízněnými osobami.

### 14.1. Osoby ovládané

Fond na účet Podfondu eviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

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

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v 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 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:	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 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:	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

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

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

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

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

## 14.2. Osoby ovládající

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



## 15. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nenastaly významné události, které by měly dopad na účetní závěrku Fondu.

Sestaveno dne: 05.03.2025



.....

Ing. Pavel Hoffman

zmocněný zástupce člena představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.

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

## Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	REALIA FUND SICAV, a.s.
IČO:	089 07 498
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9

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

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

## Osoby ovládající

Jméno: **Ing. Josef Koller**  
 Dat. nar.: 10. října 1970  
 Bytem: U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby

## Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název osoby: **Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu**  
 IČO: 05593221  
 Sídlo: Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **ACCOLADE PL XXI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
 NIP: 1133025608  
 REGON: 387915320  
 KRS: 0000877112  
 Sídlo: Skaryszewska 7, Varšava, Polsko  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **ACCOLADE PL XL Sp. z o.o.**  
 KRS: 0000941283  
 Sídlo: Skaryszewska 7, Varšava, Polsko  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 40% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **ACCOLADE PL XXX Sp. z o.o.**  
 KRS: 0000909919  
 Sídlo: Skaryszewska 7, Varšava, Polsko

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 30% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **Automotive Business Solutions s.r.o.**

IČO: 107 77 024

Sídlo: Podkovářská 933/3, Vysočany, 190 00 Praha 9

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 8/15 podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **BOKI EKO s.r.o.**

IČO: 049 31 700

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

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.**

IČO: 018 05 941

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

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **BOKI IMMO ValMez s.r.o.**

IČO: 068 53 544

Sídlo: Kolbenova 882/5, Vysočany, 190 00 Praha 9

Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **Centrum 882 s.r.o.**

IČO: 654 14 454

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

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **Directorium Company, s.r.o., v likvidaci**

IČO: 051 97 449

Sídlo: U Kamýku 284/11, Kamýk, 142 00 Praha 4

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **GRIMBALD TRADE, s.r.o.**

IČO: 048 48 063

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

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **JRD Alfa s.r.o.**

IČO: 042 96 168

Sídlo: Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu

Název osoby:	<b>JRD Malešice s.r.o.</b>
IČO:	242 33 251
Sídlo:	Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	<b>JRD Vysočany s.r.o.</b>
IČO:	062 86 739
Sídlo:	Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 75% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>KR 17 Management s.r.o.</b>
IČO:	029 40 469
Sídlo:	Ocelářská 891/16, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>Letino Alfa s.r.o.</b>
IČO:	173 02 358
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>Letino Beta s.r.o.</b>
IČO:	173 02 412
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>Letino Estates s.r.o.</b>
IČO:	013 90 040
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	<b>Letino Invest s.r.o.</b>
IČO:	139 71 565
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	<b>Letino SK s.r.o.</b>
IČO:	54981590 – slovenský obchodný register
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládaných osob, které vlastní celkem 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	<b>Lodging Services s.r.o.</b>
IČO:	066 52 735
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>Letino FVE s.r.o.</b>
IČO:	195 17 718
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>Letino Vysočany s.r.o.</b>
IČO:	211 58 886
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>Letino Opletalova s.r.o.</b>
IČO:	221 63 042
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>Nosticova Apartments s.r.o.</b>
IČO:	45315493
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>Opletalova 13 s.r.o.</b>
IČO:	076 59 024
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 77% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>Park Račiněves s.r.o.</b>
IČO:	078 99 891
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 55% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>PD77 Development s.r.o.</b>
IČO:	069 81 691
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby:	<b>Prague Development Holding s.r.o.</b>
IČO:	118 40 757
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>QTR ALFA, s.r.o.</b>
IČO:	289 79 281
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	<b>REALIA Alfa s.r.o.</b>
IČO:	087 55 531
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>REALIA Benešov a.s.</b>
IČO:	076 41 401
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>REALIA Beta s.r.o.</b>
IČO:	087 56 112
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>REALIA České Budějovice s.r.o.</b>
IČO:	080 72 329
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>REALIA České Budějovice 2 s.r.o.</b>
IČO:	080 72 116
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 74% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>REALIA DAČICE s.r.o.</b>
IČO:	080 59 438
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Dobrá s.r.o.**  
 IČO: 116 49 101  
 Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 74% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA FVE s.r.o.**  
 IČO: 177 79 413  
 Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 74% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA GROUP s.r.o.**  
 IČO: 076 58 966  
 Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **Prima Energy s.r.o.**  
 IČO: 066 67 481  
 Sídlo: Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 18,2% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Jaroměř s.r.o.**  
 IČO: 068 53 510  
 Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Kladno s.r.o.**  
 IČO: 087 56 368  
 Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Klášterec s.r.o.**  
 IČO: 223 48 271  
 Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 74% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Libochovice s.r.o.**  
 IČO: 118 55 932  
 Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti



Název osoby: **REALIA Penny s.r.o.**  
IČO: 096 39 365  
Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Stod s.r.o.**  
IČO: 039 16 413  
Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Šternberk s.r.o.**  
IČO: 087 56 431  
Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA ValMez 2 s.r.o.**  
IČO: 096 39 292  
Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Hustopeče s.r.o.**  
IČO: 061 35 811  
Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Moravská Třebová s.r.o.**  
IČO: 196 30 948  
Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Frýdek Místek s.r.o.**  
IČO: 071 26 808  
Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby: **REALIA Plzeň s.r.o.**  
IČO: 071 26 905  
Sídlo: Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

Název osoby:	<b>Remedor s.r.o.</b>
IČO:	086 55 715
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>Retail group a.s.</b>
IČO:	077 38 846
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 74% podíl na základním kapitálu společnosti
Název osoby:	<b>Rezidence Halasova s.r.o.</b>
IČO:	041 10 773
Sídlo:	Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	<b>Rezidence Touškov s.r.o.</b>
IČO:	027 63 567
Sídlo:	Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	<b>SUNLIGHT JM s.r.o.</b>
IČO:	283 60 290
Sídlo:	Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti

### c) Způsob a prostředky ovládaní

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
REALIA GROUP s.r.o.	Smlouva o poskytování akvizičních činností	1.1.2024	peněžní prostředky	akviziční činnost
REALIA Plzeň s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2408282295	28.8.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Plzeň s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2408282296	28.8.2024	zápočet	zápočet
REALIA Frýdek Místek s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2408282292	28.8.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Plzeň s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2408282294	28.8.2024	úvěr	úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
REALIA Plzeň s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2408282296	28.8.2024	zápočet	zápočet
REALIA Frýdek Místek s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2408282291	28.8.2024	úvěr	úrok
REALIA Frýdek Místek s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2408282293	28.8.2024	zápočet	zápočet
REALIA Plzeň s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2410012299	1.10.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Plzeň s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2410012290	1.10.2024	zápočet	zápočet
REALIA Kladno s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2410012295	1.10.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Kladno s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2410012296	1.10.2024	zápočet	zápočet
REALIA Moravská Třebová s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2410012297	1.10.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Moravská Třebová s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2410012298	1.10.2024	zápočet	zápočet
REALIA Frýdek Místek s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2410012293	1.10.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Frýdek Místek s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2410012294	1.10.2024	zápočet	zápočet
REALIA České Budějovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2410012291	1.10.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA České Budějovice s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2410012292	1.10.2024	zápočet	zápočet
REALIA Libochovice s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2412162291	16.12.2024	úvěr	úrok
REALIA Libochovice s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2412312291	31.12.2024	úvěr	úrok
REALIA Libochovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2412312292	31.12.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	25. 3. 2020	investiční akcie	úplata
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	25. 3. 2020	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	21. 4. 2020	investiční akcie	úplata
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	21. 4. 2020	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o postoupení vzájemných pohledávek	1. 10. 2020	úplata	pohledávka
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	1. 10. 2020	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o postoupení vzájemných pohledávek	2. 10. 2020	úplata	pohledávka
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	2. 10. 2020	investiční akcie	úplata

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Ing. Josef Koller	Smlouva o úvěru č. 5010022291	2. 10. 2020	úrok	úvěr
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	31. 12. 2020	investiční akcie	úplata
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	31. 12. 2020	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 2. 10. 2020	31. 12. 2020	úrok	úvěr
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	1. 1. 2021	investiční akcie	úplata
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení pohledávek	1. 1. 2021	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 2. 10. 2020	1. 1. 2021	úrok	úvěr
Ing. Josef Koller	Smlouva o postoupení pohledávek – REALIA Šternberk	20. 1. 2021	úplata	pohledávka
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení pohledávek – REALIA Šternberk	20. 1. 2021	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o úvěru č. 6101222291	22. 1. 2021	úrok	úvěr
Ing. Josef Koller	Smlouva o úvěru č. 6103252291	25. 3. 2021	úrok	úvěr
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2021	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	31. 7. 2021	investiční akcie	úplata
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	31. 7. 2021	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Jaroměř	31. 12. 2021	úplata	pohledávka
Ing. Josef Koller	Dohoda o započtení pohledávek	31.07.2021	zápočet	zápočet
Ing. Josef Koller	Smlouva o úpisu investičních akcií	31.07.2021	investiční akcie	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky – BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	25. 3. 2020	pohledávka	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Benešov a.s.	25. 3. 2020	pohledávka	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Uherské Hradiště s.r.o.	25. 3. 2020	pohledávka	úplata
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2022008769 - ČSOB	18.07.2022	úvěr	úrok
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 2022008769 - ČSOB	21.07.2022	úvěr	úrok
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky – REALIA Vyškov s.r.o.	25. 3. 2020	pohledávka	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky – RP Kladno s.r.o.	25. 3. 2020	pohledávka	úplata
Retail group a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2020	zápočet	zápočet
Retail group a.s.	Smlouva o převzetí části dluhu	25. 3. 2020	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	21. 4. 2020	zápočet	zápočet
Retail group a.s.	Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	21. 4. 2020	úplata	podíl

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Retail group a.s.	Smlouva o převzetí části dluhu	21. 4. 2020	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o převzetí části dluhu	31. 12. 2020	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	1. 1. 2021	zápočet	zápočet
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	1. 1. 2021	pohledávka	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o převzetí části dluhu	1. 1. 2021	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – BOKI IMMO ValMez s.r.o.	25. 2. 2021	úplata	podíl
Retail group a.s.	Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – REALIA DAČICE s.r.o.	25. 3. 2021	úplata	podíl
Retail group a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	25. 3. 2021	pohledávka	úplata
Retail group a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2021	zápočet	zápočet
Retail group a.s.	Smlouva o převzetí části dluhu	25. 3. 2021	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o převzetí dluhu	25. 3. 2021	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o převzetí dluhu	25. 3. 2021	převzetí dluhu	úplata
Retail group a.s.	Smlouva o úplatném převodu obchodních podílů – REALIA Jaroměř s.r.o.	31. 12. 2021	úplata	podíl
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2003252292	25. 3. 2020	úvěr	úrok
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2020	zápočet	zápočet
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020	1. 1. 2021	úvěr	úrok
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2022008769 - ČSOB	18.07.2022	úvěr	úrok
BOKI IMMO Pelhřimov s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 2022008769 - ČSOB	21.07.2022	úvěr	úrok
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2101012911	1. 1. 2021	úvěr	úrok
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	1. 1. 2021	zápočet	zápočet
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	1. 6. 2021	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	1. 6. 2021	zápočet	zápočet
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 1. 1. 2021	15. 6. 2021	úvěr	úrok
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	01.06.2021	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě č. 2101012911 ze dne 1. 1. 2021	26.09.2022	úvěr	úrok
BOKI IMMO ValMez s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Benešov a.s.	Smlouva o úvěru č. 2003252291	25. 3. 2020	úvěr	úrok
REALIA Benešov a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2020	zápočet	zápočet
REALIA Benešov a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020	31. 12. 2020	úvěr	úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
REALIA Uherské Hradiště s.r.o. (fúze s REALIA Beta s.r.o.)	Smlouva o úvěru č. 2003252293	25. 3. 2020	úvěr	úrok
REALIA Uherské Hradiště s.r.o. (fúze s REALIA Beta s.r.o.)	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2020	zápočet	zápočet
RP Kladno s.r.o. (fúze s REALIA Kladno s.r.o.)	Smlouva o úvěru č. 2003252295	25. 3. 2020	úvěr	úrok
RP Kladno s.r.o. (fúze s REALIA Kladno s.r.o.)	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2020	zápočet	zápočet
REALIA Alfa s.r.o.	Smlouva o převzetí dluhu	21. 4. 2020	převzetí dluhu	úplata
REALIA Alfa s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21. 4. 2020	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Alfa s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2004212291	21. 4. 2020	úvěr	úrok
REALIA Alfa s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	21. 4. 2020	zápočet	zápočet
REALIA Alfa s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020 (dříve REALIA Vyškov s.r.o.)	31. 12. 2020	úvěr	úrok
REALIA Alfa s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 21. 4. 2020	31. 12. 2020	úvěr	úrok
REALIA Alfa s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Alfa s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	01.10.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Alfa s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Alfa s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě č. 2004212291 ze dne 21. 4. 2020	01.10.2022	úvěr	úrok
REALIA Beta s.r.o.	Smlouva o převzetí dluhu	21. 4. 2020	převzetí dluhu	úplata
REALIA Beta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21. 4. 2020	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Beta s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2004212292	21. 4. 2020	úvěr	úrok
REALIA Beta s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	21. 4. 2020	zápočet	zápočet
REALIA Beta s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020 (dříve REALIA Uherské Hradiště s.r.o.)	31. 12. 2020	úvěr	úrok
REALIA Beta s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 21. 4. 2020	31. 12. 2020	úvěr	úrok
REALIA Beta s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Beta s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Beta s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2003252293 ze dne 25. 3. 2022	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA Beta s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2004212292 ze dne 21. 4. 2020	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA DAČICE s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2103252291	25. 3. 2021	úvěr	úrok
REALIA DAČICE s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	25. 3. 2021	zápočet	zápočet
REALIA DAČICE s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	1. 6. 2021	zápočet	zápočet
REALIA DAČICE s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	1. 6. 2021	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
REALIA DAČICE s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2103252291 ze dne 25. 3. 2021	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA Kladno s.r.o.	Smlouva o převzetí dluhu	21. 4. 2020	převzetí dluhu	úplata
REALIA Kladno s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21. 4. 2020	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Kladno s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2004212293	21. 4. 2020	úvěr	úrok
REALIA Kladno s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	21. 4. 2020	zápočet	zápočet
REALIA Kladno s.r.o. (dříve RP Kladno s.r.o.)	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 25. 3. 2020	1. 1. 2021	úvěr	úrok
REALIA Kladno s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 21. 4. 2020	1. 1. 2021	úvěr	úrok
REALIA Kladno s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru č. 2004212290 ze dne 21. 4. 2020	12.09.2022	úvěr	úrok
REALIA Kladno s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	12.09.2022	zápočet	zápočet
REALIA Jaroměř s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2112312291	31. 12. 2021	úvěr	úrok
REALIA Jaroměř s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	31. 12. 2021	zápočet	zápočet
REALIA Jaroměř s.r.o.	Dohoda o převzetí dluhu ze smlouvy o zast. podílu č. ZO/5935/21/LCD - ČS	21.04.2022	převzetí dluhu	úplata
REALIA Jaroměř s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	01.10.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Jaroměř s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Jaroměř s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru č. 2112312291 ze dne 31. 12. 2021	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA Šternberk s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	20. 1. 2021	zápočet	zápočet
REALIA Šternberk s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2101222291	20. 1. 2021	úvěr	úrok
REALIA Šternberk s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	01.10.2022	zápočet	zápočet
REALIA Šternberk s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	01.10.2022	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Šternberk s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 2101222291 ze dne 20. 1. 2021	01.11.2022	úvěr	úrok
REALIA Moravská Třebová s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	28.8.2023	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Moravská Třebová s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2308302291	28.2.2023	úvěr	úrok
REALIA Hustopeče s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2312112291	6.12.2023	úvěr	úrok
Ing. Josef Koller	Dohoda o vypořádání odkupu investičních akcií	14.12.2023	úplata	Investiční akcie
REALIA GROUP s.r.o.	Smlouva o poskytování akvizičních činností	1.1.2024	peněžní prostředky	akviziční činnost
REALIA Plzeň s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2408282295	28.8.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Plzeň s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2408282296	28.8.2024	zápočet	zápočet
REALIA Frýdek Místek s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2408282292	28.8.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
REALIA Plzeň s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2408282294	28.8.2024	úvěr	úrok
REALIA Plzeň s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2408282296	28.8.2024	zápočet	zápočet
REALIA Frýdek Místek s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2408282291	28.8.2024	úvěr	úrok
REALIA Frýdek Místek s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2408282293	28.8.2024	zápočet	zápočet
REALIA Plzeň s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2410012299	1.10.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Plzeň s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2410012290	1.10.2024	zápočet	zápočet
REALIA Kladno s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2410012295	1.10.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Kladno s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2410012296	1.10.2024	zápočet	zápočet
REALIA Moravská Třebová s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2410012297	1.10.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Moravská Třebová s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2410012298	1.10.2024	zápočet	zápočet
REALIA Frýdek Místek s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2410012293	1.10.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA Frýdek Místek s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2410012294	1.10.2024	zápočet	zápočet
REALIA České Budějovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2410012291	1.10.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK
REALIA České Budějovice s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek č.2410012292	1.10.2024	zápočet	zápočet
REALIA Libochovice s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2412162291	16.12.2024	úvěr	úrok
REALIA Libochovice s.r.o.	Smlouva o úvěru č.2412312291	31.12.2024	úvěr	úrok
REALIA Libochovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti č.2412312292	31.12.2024	příplatek mimo ZK	příplatek mimo ZK

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

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

**Prohlášení statutárního orgánu**

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a



- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 05.03.2025

Podpis:



.....

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK)
Peníze na běžných účtech	51	51