



# Výroční zpráva fondu

MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.  
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

## Obsah

Použité zkratky .....	4
<b>1. Základní údaje o Fondu.....</b>	<b>5</b>
a) Základní kapitál Fondu.....	5
b) Údaje o cenných papírech.....	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) Přehled portfolia.....	7
d) Přehled výsledků Fondu.....	7
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	8
f) Zdroje kapitálu .....	8
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....	9
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné .....	9
<b>3. Textová část Výroční zprávy.....</b>	<b>11</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) .....	11
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	11
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	13
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	13
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	13
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	13
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) .....	13
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).....	14
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) .....	14
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).....	14
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) .....	14
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e)VoBÚP) .....	14
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) .....	15
n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) .....	15
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) .....	15
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) .....	15
q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) .....	16
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) .....	16
<b>4. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....</b>	<b>17</b>
<b>5. Přílohy .....</b>	<b>18</b>
Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....	
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období .....	
Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	

## 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	MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 242 23 824, se sídlem Thámova 166/18, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
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> )
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 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty a 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.

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo	Thámová 166/18, 186 00 Praha 8
IČO	242 23 824
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 17909
Vznik Fondu	27. 2. 2012
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
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.
Administrátor	AVANT IS

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 1 010 592 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)  
(z toho 2 000 tis. Kč základní kapitál)

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	200 tis. Kč
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	10 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

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména na základě investic do účastí v kapitálových obchodních korporacích a poskytování úvěrů a zápůjček jakožto aktiv dlouhodobě překonávajících výnosy dluhopisů a nástrojů peněžního trhu s tím, že výnosy investic budou převážně opatřovány příjmem z podílu na zisku a z úroků z poskytnutých úvěrů a zápůjček. Část zisků plynoucích z portfolia fondu bude v souladu s investičním cílem uvedeným v předchozí větě dále reinvestována.

V průběhu Účetního období Fond prováděl standardní investiční činnost v souladu s investiční strategií a investičními limity, jež jsou upraveny statutem. Mezi hlavní investiční činnosti ve sledovaném období patřilo zejména poskytování úvěrů a zápůjček, přičemž z této činnosti Fondu plynuly největší příjmy v podobě výnosových úroků. Tyto příjmy byly použity k financování běžných provozních nákladů, ale také k navýšení vybraných úvěrových expozic.

Fond do jisté míry již naplnil investiční strategii v předchozích účetních obdobích, a proto ve sledovaném období čerpal zejména z již pořízených investičních aktiv. V průběhu dalšího účetního období bude Fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány.

#### Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z titulu přijatých úroků z úvěrů.

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

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

### 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	854 014
Krátkodobá aktiva	943 758
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 797 772</b>

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	1 010 592
Dlouhodobé závazky	786 830
Krátkodobé závazky	350
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 797 772</b>

## c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	1 822 375	1 797 772	100 %	-1,35 %
Peněžní prostředky	760	512	0,03 %	-32,63 %
Majetkové účasti	463 535	417 785	23,24 %	-9,87 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 306 601	1 330 010	73,98 %	1,79 %
Ostatní aktiva	51 479	49 465	2,75 %	-3,91 %

## Komentář k přehledu portfolia

Významná aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Významným aktivem Fondu jsou majetkové účasti ve společnostech mof realestate 16 s.r.o. a mof realestate 18 s.r.o., skrze které fond drží cílová aktiva v podobě dlouhodobého nemovitého majetku.

Hodnota nemovitého majetku ve společnosti mof realestate 16 s.r.o. měla k 31.12.2023 hodnotu 270 889 tis. Kč. Celková hodnota společnosti mof realestate 16 s.r.o. ovšem v porovnání s předchozím účetním obdobím poklesla o 43,6 mil. Kč, přičemž hlavním důvodem je pokles hodnoty nemovitého majetku způsobený zejména nárůstem míry kapitalizace. Důvodem pro nárůst míry kapitalizace je zejména vyšší Prime Yield pro danou lokalitu. Ostatní přírůstky ovlivňující míru kapitalizace zůstaly oproti předchozímu účetnímu období bez změn.

Hodnota společnosti mof realestate 18 s.r.o. zůstala oproti předchozího účetního období konstantní. Použitá míra kapitalizace při ocenění nemovitého majetku stoupla z původních 5,92 % na 7,24 %, ovšem nárůst míry kapitalizace sanovaly výborné výsledky společnosti, zejména poté nárůst celkových výnosů z nájmu. Na dobrém výsledku se dále podílely nižší náklady na správu a údržbu.

Portfolio fondu dále tvoří pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů a zápůjček. Fond, mimo již dříve řečené, drží také likvidní prostředky na běžných bankovních účtech.

Fond financuje subjekty v rámci jednoho podnikatelského seskupení, resp. investuje nepřímo do nemovitostí, nicméně bez využití bankovního financování.

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

## d) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výkaz zisku a ztráty (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Výnosy z úroků	44 358	43 208
Náklady na úroky	-21 414	-21 401
Zisk/ztráta z finančních operací	-102 200	-49 699
Správní náklady	-1 942	-1 999
HV po zdanění	-81 537	-30 966

**Komentář k přehledu výsledků**

V Účetním období realizoval Fond ztrátu ve výši 30 966 tis. Kč (2022: ztrátu 81 537 tis. Kč).

**e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů****Hlavní finanční ukazatelé**

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	1 041 558	1 010 592	-2,97 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	175 %	178 %	1,69 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	175 %	178 %	1,67 %
Ztráta	-81 537	-30 966	-62,02 %
Hodnota akcie (v Kč)	104 155 777	101 059 244	-2,97 %

**Komentář k hlavním finančním ukazatelům**

NAV Fondu – celková hodnota fondového kapitálu Fondu, tj. celková hodnota majetku po odečtení všech dluhů Fondu. NAV Fondu je ze 100 % přiřazeno akcionářům Fondu.

**f) Zdroje kapitálu**

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	1 010 592
Dlouhodobé závazky	786 830

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Krátkodobé závazky	350

**Komentář ke zdrojům financování**

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména zdroji z přijatých úvěrů. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu.

**Vysvětlení a rozbor peněžních toků**

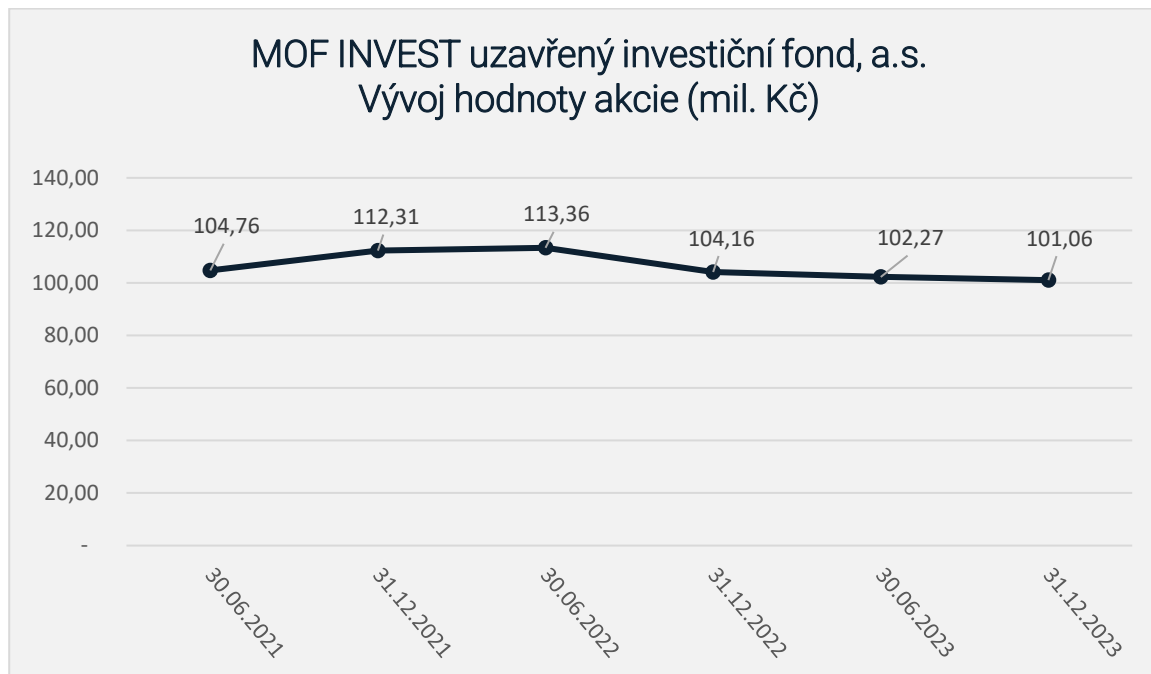
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

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



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

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



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

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

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

#### Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a její hlavní činnost spočívá v investování na základě předem definované investiční strategie. Prostředky pro investování Fond získává úpisem akcií a prostřednictvím dluhového financování.

S držením kmenových akcií vydávaných Fondem není spojeno právo na odkup těchto akcií, jedná se o uzavřený investiční fond. Z tohoto důvodu Fondu nevzniká riziko spojené s možnými odkupy akcií, a tedy potřebou téměř okamžité likvidity, jak tomu je v případě otevřených fondů.

Fond je soustředěním majetku a nevyvíjí žádnou výrobní činnost ani neposkytuje služby a nemá zaměstnance. Na úrovni Fondu tak nevznikají rizika spojená s provozními omezeními.

#### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy klasických druhů aktiv (obchodované akcie, dluhopisy). Dlužníci jsou převážně osoby s Fondem kapitálově propojené. Kapitálové obchodní společnosti, na kterých má Fond přímý 100% podíl, investují do nemovitostí v atraktivní lokalitě Karlína na území hlavního města Prahy.

Fond financuje subjekty v rámci jednoho podnikatelského seskupení, resp. investuje nepřímo do nemovitostí, nicméně bez využití bankovního financování.

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

Výnosy Fondu jsou generovány převážně z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu a výnosy navázanými na držbu nemovitostí v dceřiných společnostech Fondu. Co se týče úvěrových nástrojů, Fond již po delší dobu většinu naběhlého příslušenství reinvestuje formou kapitalizace a na příjmech z úvěrových nástrojů tak není závislý.

Fond je uzavřeným investičním fondem. S držením akcie uzavřeného fondu ve formě akciové společnosti není spojeno právo investora na odkup této akcie, jak tomu je v případě otevřených fondů, například akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

S akcií Fondu není tedy spojeno právo na odkup této akcie. V případě běžné potřeby likvidity může Fond učinit následující opatření:

- získání volných prostředků z dceřiných společností,
- zvýšení základního kapitálu úpisem nových akcií,
- zvýšení vlastního kapitálu dohodou o příplatku mimo základní kapitál,
- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic,
- prodej majetku,
- zajištění dluhového financování.

V případě nadstandardní potřeby likvidity na úhradu závazků Fondu má Fond možnost majetek nezpeněžovat prodejem, ale přímo jej postoupit či jinak převést svému věřiteli, který je osobou propojenou s akcionáři a lze důvodně předpokládat, že tento způsob vypořádání by byl preferován.

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a Administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť její stabilita není nijak ohrožena případnými odkupy akcií ani bezprostředními dopady epidemiologických opatření. Vzhledem ke skutečnosti, že Fond je uzavřeným investičním fondem, neneviduje tak riziko nedostatečné likvidity pro případy nutnosti vyplacení odkupů akcií investory. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky.

### 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)

V průběhu následujícího účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů.

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

V průběhu následujícího účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírůžek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

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.

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

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

- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů - mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
  - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dojde k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotečního financování.
  - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, 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.
- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období dozívající recese.
  - 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 by také měl začít (se zpožděním) 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 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 a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

**Rizikové faktory následujícího účetního období**

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

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

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

Jméno a příjmení	Ing. Milan Khýn
Další identifikační údaje	datum narození: 8.12.1993 bytem: Koštice 192, 43921 Koštice
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	po celé Účetní období
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. Svě předchozí zkušenosti od roku 2022 zúročuje při správě fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na investiční cenné papíry, pohledávky, úvěry, zápůjčky a majetkové účasti.	

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.



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

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

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

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

V Účetním období nebyla k akciím vyplacena žádná dividenda.

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

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	1 200 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	465 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	282 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních</b>	
Právní a notářské služby	11 tis. Kč
Poradenství a konzultace	36 tis. Kč
Ostatní správní náklady	5 tis. Kč

- 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)

Ke dni 17.8.2023 došlo k aktualizaci celého statutu Fondu, nicméně nejdůležitější změny se týkaly:

- Čl. 15 – Informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti (úplata depozitáři)

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

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

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

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

Pevná složka odměn	914 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

- r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, 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)

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.

Odměny vedoucích osob	117 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	797 tis. Kč
Počet příjemců	78,8



#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků 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: 15. 5. 2024

Podpis:



## 5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

# **Zpráva nezávislého auditora**

## **o ověření účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2023**

**MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.**

**Praha, květen 2024**



### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo:	Thámová 166/18, Karlín, 186 00 Praha 8
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 17909
IČO fondu:	242 23 824
Statutární orgán:	AVANT investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce
Předmět činnosti:	činnost podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů, vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Ověřované období:	1. ledna 2023 až 31. prosince 2023
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 604
Sídlo:	Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
DIČ:	CZ09938419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	<a href="mailto:info@auditone.cz">info@auditone.cz</a>
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959



## Zpráva nezávislého auditora

### akcionářům investičního fondu MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.** dále také „účetní jednotka“ či „investiční fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, podrozvahy, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv investičního fondu MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2023 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 účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důležitá informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností BDO Audit s.r.o., která dne 12. května 2023 vydala k účetní závěrce za předchozí období k 31. 12. 2022 nemodifikovaný výrok.

#### 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 vedení účetní jednotky.

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

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

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



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

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

### **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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo 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 15. května 2024



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

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



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



# Účetní závěrka Fondu

MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.

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

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 .....	- 9 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva .....	- 10 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva .....	- 10 -
3.3. Finanční závazky .....	- 11 -
3.4. Peněžní prostředky .....	- 11 -
3.5. Způsoby oceňování .....	- 11 -
3.6. Vzájemná zúčtování .....	- 12 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů .....	- 12 -
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy .....	- 12 -
3.7.2. Výnosy z dividend .....	- 12 -
3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí .....	- 12 -
3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále .....	- 12 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách .....	- 12 -
3.9. Daň z příjmů .....	- 12 -
3.10. Tvorba rezerv .....	- 13 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky .....	- 13 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem .....	- 14 -
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 .....	- 15 -
7.1. Finanční nástroje .....	- 15 -
7.2. Pohledávky za bankami .....	- 15 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty .....	- 15 -
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem .....	- 16 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem .....	- 16 -
7.5. Ostatní aktiva .....	- 16 -
7.6. Závazky za nebankovními subjekty .....	- 17 -
7.6.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty .....	- 17 -
7.7. Ostatní pasiva .....	- 17 -
7.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv .....	- 18 -
7.8. Základní kapitál .....	- 18 -
7.9. Kapitálové fondy .....	- 18 -
7.10. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období .....	- 18 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty .....	- 19 -
8.1. Finanční nástroje .....	- 19 -
8.2. Čistý úrokový výnos .....	- 19 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize .....	- 19 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	- 20 -
8.5. Správní náklady .....	- 20 -
8.6. Splatná daň z příjmů .....	- 21 -
9. Výnosy podle geografického členění .....	- 21 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky .....	- 21 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů .....	- 22 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....	- 22 -
12.1. Řízení rizik .....	- 22 -
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč .....	- 23 -
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu .....	- 23 -

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

12.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	- 23 -
12.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 24 -
12.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 24 -
12.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 24 -
12.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 24 -
12.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 25 -
12.3.7.	Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 25 -
12.3.8.	Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 26 -
12.3.9.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 26 -
12.3.10.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 27 -
12.3.11.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký) .....	- 27 -
12.3.12.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 27 -
12.3.13.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 27 -
12.3.14.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 27 -
12.3.15.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 28 -
12.3.16.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 28 -
12.3.17.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 28 -
12.3.18.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	- 28 -
12.3.19.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 28 -
12.3.20.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 28 -
12.3.21.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 29 -
12.3.22.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 29 -
12.3.23.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 29 -
12.3.24.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 29 -
12.3.25.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	- 29 -
12.3.26.	Ostatní identifikovaná rizika: .....	- 29 -
<b>13.</b>	<b>Reálná hodnota .....</b>	<b>- 30 -</b>
13.1.	Hierarchie reálných hodnot .....	- 31 -
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny .....	- 32 -
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 .....	- 34 -
13.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií .....	- 34 -
13.3.2.	Ocenění cenných papírů.....	- 34 -
13.3.3.	Ocenění poskytnutých úvěrů .....	- 34 -
13.3.4.	Ocenění přijatých úvěrů .....	- 34 -
13.3.5.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot .....	- 35 -
<b>14.</b>	<b>Transakce se spřízněnými osobami.....</b>	<b>- 36 -</b>
14.1.	Osoby ovládané .....	- 36 -
14.2.	Osoby ovládající.....	- 36 -
<b>15.</b>	<b>Významné události po datu účetní závěrky .....</b>	<b>- 37 -</b>





# ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		<b>1 797 772</b>		<b>1 797 772</b>	<b>1 822 375</b>
<b>3</b>	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		512		512	760
	v tom:	a) splatné na požádání	512	7.2.	512	760
<b>4</b>	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		1 330 010		1 330 010	1 306 601
		b) ostatní pohledávky	1 330 010	7.3.	1 330 010	1 306 601
<b>8</b>	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.4.	417 785		417 785	463 535
<b>11</b>	Ostatní aktiva	7.5.	49 465		49 465	51 479

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>		<b>1 797 772</b>	<b>1 822 375</b>
<b>2</b>	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)		786 830	780 498
	b) ostatní závazky	7.6.	786 830	780 498
<b>4</b>	Ostatní pasiva	7.7.	350	319
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů klasifikovaných jako závazek) celkem		787 180	780 817
<b>9</b>	Základní kapitál (Σ)		2 000	2 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	7.8.	2 000	2 000
<b>13</b>	Kapitálové fondy	7.9.	190 679	190 679
<b>15</b>	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7.10.	848 879	930 416
<b>16</b>	Zisk nebo ztráta za účetní období		-30 966	-81 537
	b) přírůstek kapitálu		-30 966	-81 537
<b>17</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>1 010 592</b>	<b>1 041 558</b>

Sestaveno dne:	15.05.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman
Sestavil:	 Uhrová Jana	zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s. 





**PODROZVAHA**

ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.	1 797 772	1 822 375

Sestaveno dne:	15.05.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Uhrová Jana	Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.	




## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	8.2.	43 208	44 358
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2.	21 401	21 414
5	Náklady na poplatky a provize	8.3.	30	26
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.4.	-49 699	-102 200
9	Správní náklady (Σ)		1 999	1 942
	b) ostatní správní náklady	8.5.	1 999	1 942
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-29 921	-81 224
21	Daň z příjmu	8.6.	1 045	314
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-30 966	-81 537

Sestaveno dne:	15.05.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Uhrová Jana	Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s. 



## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2022	2 000	0	0	0	190 679	0	930 416	1 123 095
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-81 537	-81 537
Zůstatek k 31.12.2022	2 000	0	0	0	190 679	0	848 879	1 041 558

Zůstatek k 1.1.2023	2 000	0	0	0	190 679	0	848 879	1 041 558
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-30 966	-30 966
Zůstatek k 31.12.2023	2 000	0	0	0	190 679	0	817 913	1 010 592

Sestaveno dne:	15.05.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Uhrová Jana	Ing. Pavel Hoffman zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s. 





# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

MOF INVEST uzavřený investiční fond, 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:	MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo:	Thámová 166/18, PSČ 186 00 Praha 8 - Karlín
Den zápisu do obchodní rejstříku:	27. 2. 2012
IČO:	242 23 824
DIČ:	CZ24223824
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 17909
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 27. 2. 2012 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.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména na základě investic do účastí v kapitálových obchodních korporacích a poskytování úvěrů a zápůjček jakožto aktiv dlouhodobě překonávajících výnosy dluhopisů a nástrojů peněžního trhu s tím, že výnosy investic budou převážně opatřovány příjmem z podílu na zisku a z úroků z poskytnutých úvěrů a zápůjček. Část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičním cílem uvedeným v předchozí větě dále reinvestována.

### Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 27. 2. 2012 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 27. 6. 2014 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

Fond 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 a uvedené činnosti



ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

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

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 27. 6. 2014
---------------------	-----------------------------------	----------------

Při výkonu funkce zastupuje	Pavel Hoffman	od 3. 9. 2021
-----------------------------	---------------	---------------

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Jarmila Hirjaková	od 27. 2. 2012
-------------------	-------------------	----------------

Člen dozorčí rady	Mgr. Tomáš Čentík	od 6. 6. 2018
-------------------	-------------------	---------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Člen dozorčí rady	Jarmila Hirjaková	vymazáno 28. 8. 2023
-------------------	-------------------	----------------------

Člen dozorčí rady	Jarmila Hirjaková	zapsáno 28. 8. 2023
-------------------	-------------------	---------------------

Člen dozorčí rady	Mgr. Tomáš Čentík	vymazáno 28. 8. 2023
-------------------	-------------------	----------------------

Člen dozorčí rady	Mgr. Tomáš Čentík	zapsáno 28. 8. 2023
-------------------	-------------------	---------------------

## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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.

Fond je dceřinou společností skupiny MOF Holding, a.s. IČO: 36 492 663 a přiložená účetní závěrka je připravená jako samostatná. Konsolidovaná účetní závěrka dle mezinárodních účetních standardů je připravována mateřskou společností MOF Holding, a.s. Konsolidovaná účetní závěrka bude zveřejněna v obchodním rejstříku mateřské společnosti.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2023, za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (dále též „účetní období“).

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



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

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

### 3. Důležité účetní metody

Účetní závěrka 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 jejích závazků.



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

### 3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem

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



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

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

### 3.3. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy 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. Přecherpání bankovních účtů se v rozvaze vyazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

### 3.5. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu 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 [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 vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

### 3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

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

Kromě obchodů, které vedou k vykázaní 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, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinavrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- 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 je účinné od 19. 8. 2019.

## 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	512	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 330 010	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	417 785	0
Ostatní aktiva	0	0	0	48 076	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 796 383</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	786 830	0
Ostatní pasiva	0	0	0	100	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>786 930</b>	<b>0</b>

### 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zůstatky na běžných účtech	512	760
<b>Celkem</b>	<b>512</b>	<b>760</b>

Fond eviduje běžné účty vedené v EUR a v CZK a jsou splatné na požádání.

### 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	1 330 010	1 306 601
Splatné do 1 roku	893 781	820 820
Splatné od 1 roku do 5 let	118 071	146 157
Splatné nad 5 let	318 158	339 624
<b>Celkem</b>	<b>1 330 010</b>	<b>1 306 601</b>

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. Úrokové sazby k pohledávkám jsou v rozmezí od 0,80 % p. a. do 6 % p. a. 6M EURIBOR. Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí 1 330 010 tis. Kč (2022: 1 306 601 tis. Kč). Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.



## 7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
10.9. 2012	MOF realstate 18 s.r.o.	100 %	164 159	92 830	256 989
10.9.2012	MOF realstate 16 s.r.o.	100 %	107 323	53 473	160 796

K 31. 12. 2022

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
10.9. 2012	MOF realstate 18 s.r.o.	100 %	164 159	92 768	256 927
10.9.2012	MOF realstate 16 s.r.o.	100 %	107 323	99 285	206 608

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou dále specifikovány v kapitole Vztahy se spřízněnými osobami.

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

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2022	525 110	0
Zisk/ztráta z přecenění	-61 575	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	463 535	0
Zisk/ztráta z přecenění	-45 750	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>417 785</b>	<b>0</b>

## 7.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z postoupení	48 076	49 594
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	1 389	1 885
<b>Celkem</b>	<b>49 465</b>	<b>51 479</b>

Rozdíl mezi odhadovanou výší daně z příjmu právnických osob za běžné účetní období ve výši 992 tis. Kč (2022: 1 043 tis. Kč) a zaplacenými zálohami na daň z příjmu právnických osob ve výši 1 652 tis. Kč (2022: 2 928 tis. Kč) a přeplatkem ve výši 729 tis. Kč, vykazuje Fond jako pohledávku vůči státnímu rozpočtu ve výši 1 389 tis. Kč (2022: 1 885 tis. Kč).



## 7.6. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	101 752	101 751
- Splatné od 1 roku do 5 let	101 752	101 751
Ostatní závazky	685 078	678 747
<b>Celkem</b>	<b>786 830</b>	<b>780 498</b>

Ostatní závazky tvoří závazek z neuhrazené kupní ceny postoupených pohledávek od jednoho z akcionářů Fondu, které drží Fond ve svém portfoliu, splatný do roku 2025. Tento závazek se diskontuje.

### 7.6.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	2023	2022
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
<b>Splatná hodnota závazku k 1. 1.</b>	<b>786 232</b>	<b>838 543</b>
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	-5 734	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-5 734	0
<b>Reálná hodnota k 1. 1.</b>	<b>780 498</b>	<b>838 543</b>
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	71 852	54 944
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	-3 568	-5 734
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-3 568	-5 734
Odúčtování finančních závazků z toho:	-61 952	-107 255
- Splatná hodnota závazku	-61 952	-107 255
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
<b>Splatná hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>790 398</b>	<b>786 232</b>
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	-3 568	-5 734
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-3 568	-5 734
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>786 830</b>	<b>780 498</b>

## 7.7. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky vůči dodavatelům	100	100
Dohadné položky pasivní	250	219
<b>Celkem</b>	<b>350</b>	<b>319</b>

Dohadné položky pasivní jsou tvořeny dohadem za audit ve výši 211 tis. Kč (2022: 180 tis. Kč) a 39 tis. Kč za služby depozitáře.



### 7.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2023	2022
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	319	318
Reálná hodnota k 1. 1.	319	318
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	53 611	2 743
Odúčtování finančních závazků z toho:	-53 580	-2 742
- Splatná hodnota závazku	-53 580	-2 742
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	350	319
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>350</b>	<b>319</b>

### 7.8. Základní kapitál

K 31. 12. 2023 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 2 000 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 10 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 200 000 Kč.

### 7.9. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy k 31. 12. 2023 ve výši 190 679 tis. Kč jsou tvořeny příplatky mimo základní kapitál, stejně jako v předcházejících obdobích.

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

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2023	2022
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	930 416	854 657
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-81 537	75 759
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>848 879</b>	<b>930 416</b>

Zvýšení/snížení nerozdělených zisků a ztrát spojené s odúčtováním finančních aktiv představuje zisk nebo ztráty vyplývající z odúčtování kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek.

Fond ve sledovaném období vykazuje ztrátu ve výši 30 966 tis. Kč (2022: 81 537 tis. Kč). Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet neuhrazená ztráta z předchozích období v plné výši. Výsledek hospodaření účetního období roku 2022 byl v plné výši převeden na neuhrazenou ztrátu minulých období.



## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<b>Finanční aktiva</b>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	43 208	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-30	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-64 769	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-21 591</b>	<b>0</b>
<b>Finanční závazky</b>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-21 401	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	15 070	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 331</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-27 922</b>	<b>0</b>

### 8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z úroků	43 208	44 358
z úvěrů a zápůjček	43 208	44 358
Náklady na úroky	21 401	-21 414
z úvěrů a zápůjček	-825	-1 008
Ostatní	-20 576	-20 406
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>21 807</b>	<b>22 944</b>

Fond ve sledovaném období realizoval stejně jako v minulém období výnosy z úroků poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Náklady na úroky z úvěrů a zápůjček jsou tvořeny úroky z přijatého úvěru. Ostatní náklady na úroky ve výši 20 576 tis. Kč (2022: 20 406 tis. Kč) jsou tvořeny úroky z diskontu závazku.

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

tis. Kč	2023	2022
Náklady na poplatky a provize	-30	-26
Ostatní	-30	-26
<b>Celkem</b>	<b>-30</b>	<b>-26</b>

Náklady na poplatky a provize ve sledovaném i v minulém období jsou tvořeny bankovními poplatky.



## 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2023	2022
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-3 881	-40 504
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-45 750	-61 575
Kurzové rozdíly	-68	-121
<b>Celkem</b>	<b>-49 699</b>	<b>-102 200</b>

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
<b>Finanční aktiva</b>	<b>-64 769</b>	<b>0</b>
Pohledávky za bankovními subjekty	-68	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	-17 433	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	-45 750	0
Ostatní aktiva z toho:	-1 518	0
<b>Finanční pasiva</b>	<b>15 070</b>	<b>0</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	15 070	0
<b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>-49 699</b>	<b>0</b>

## 8.5. Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	282	180
- náklady na povinný audit účetní závěrky	282	180
Náklady na daňové poradenství	36	42
Právní a notářské služby	11	0
Odměna za výkon funkce	1 200	1 200
Služby depozitáře	465	465
Ostatní správní náklady	5	55
<b>Celkem</b>	<b>1 999</b>	<b>1 942</b>

Ostatní správní náklady tvoří pokuta z prodlení ve výši 5 tis. Kč.



## 8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-29 921	-81 224
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-132 678	-108 002
Daňově neodčitelné náklady	182 308	210 081
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>19 709</b>	<b>20 855</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>19 709</b>	<b>20 855</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>992</b>	<b>1 043</b>

Rozdíl mezi odhadovanou výší daně z příjmu právnických osob za běžné účetní období ve výši 992 tis. Kč (2022: 1 043 tis. Kč) a zaplacenými zálohami na daň z příjmu právnických osob ve výši 1 652 tis. Kč (2022: 2 928 tis. Kč) a přeplatkem ve výši 729 tis. Kč, vykazuje Fond jako pohledávku vůči státnímu rozpočtu ve výši 1 389 tis. Kč (2022: 1 885 tis. Kč).

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	1 043	-1 043	0	0
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-1 043	1 096	0	53
Tvorba daně z příjmů v účetním období	992	0	0	992
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>992</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>1 045</b>

## 9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky. V rámci svého předmětu podnikání však nakupuje a prodává také zahraniční investiční instrumenty, převážně na trhu EU.

tis. Kč	Tuzemsko	EU
Výnosy z úroků a podobné výnosy	17 591	25 617
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-64 769	15 070
<b>Celkem</b>	<b>-47 178</b>	<b>40 687</b>

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

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Hodnoty předané k obhospodařování	1 797 772	1 822 375
<b>Celkem</b>	<b>1 797 772</b>	<b>1 822 375</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 různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž dva členové jsou voleni na návrh většiny akcionářů Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Splatnost přijatých půjček nesmí přesáhnout 25 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu preferováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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





## 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.	512	0,0 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>512</b>	<b>0,0 %</b>
Obchodní podíly	tržní	mof realestate 18 s.r.o.	256 989	14,3 %
Obchodní podíly	tržní	mof realestate 16 s.r.o.	160 796	8,9 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>417 785</b>	<b>23,2 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	MOF HOLDING, a. s.	402 893	22,4 %
Úvěry	kreditní, úrokové	MOF INVEST, a.s.	415 819	23,1 %
Úvěry	kreditní, úrokové	mof realestate 18 s.r.o.	196 814	11,0 %
Úvěry	kreditní, úrokové	LESY SK, s.r.o.	194 836	10,8 %
Úvěry	kreditní, úrokové	mof realestate 16 s.r.o.	116 687	6,5 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Priemyselný park Chemes, s.r.o.	2 961	0,2 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>1 330 010</b>	<b>74,0 %</b>
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní		49 465	2,8 %
<b>Celkový součet</b>			<b>1 797 772</b>	<b>100,0 %</b>

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

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

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

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

#### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	417 785 * 15 %	62 668	0
úrokové riziko úvěrů	1 330 010 * 1 %	13 300	0

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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



### 12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nemusí být možné provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezoвано diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0,13 %	0	786 830	0	786 830
Ostatní pasiva	0	350	0	0	350
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>-</b>	<b>350</b>	<b>786 830</b>	<b>0</b>	<b>787 180</b>

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

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

Riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitostí nabytých za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo do nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány nemovitosti. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku a některých případech může být obtížné realizovat jejich prodej v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za cenu nižší, než na kterou byla nemovitost v majetku Fondu oceňována, což se následně projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

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

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

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

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo v majetku nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodní, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. Toto riziko je standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

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

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

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

Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je Fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí Fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

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

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

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	1 330 010	0	512	49 465	1 379 987
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 330 010</b>	<b>0</b>	<b>512</b>	<b>49 465</b>	<b>1 379 987</b>

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

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

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

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

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

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

### 12.3.9. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	455	57	512
Pohledávky za nebankovními subjekty	229 130	1 100 880	1 330 010
Účasti s rozhodujícím vlivem	417 785	0	417 785
Ostatní aktiva	48 076	0	48 076
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>695 446</b>	<b>1 100 937</b>	<b>1 796 383</b>

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	786 830	786 830
Ostatní pasiva	100	0	100
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>100</b>	<b>786 830</b>	<b>786 930</b>

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR.

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

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	24,725	2 %	6 282	-2 %	- 6 282
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	-	-	<b>6 282</b>	-	<b>- 6 282</b>

### 12.3.10. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

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

### 12.3.11. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

### 12.3.12. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

### 12.3.14. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12.3.19. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

**12.3.20. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

**12.3.22. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

**12.3.23. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

ČNB může rozhodnout o výmazu Fondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře. Dále může být Fond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu).

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

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

**12.3.25. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Fond není účastníkem žádného soudního sporu.

**12.3.26. Ostatní identifikovaná rizika:**

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;

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

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

## 13. Reálná hodnota

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

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

### Finanční nástroje

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

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





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

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídít 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 2023.

**Rok 2023**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	512	512
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 330 010	1 330 010
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	417 785	417 785
Ostatní aktiva	0	0	49 465	49 465
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 797 772</b>	<b>1 797 772</b>
<b>Závazky</b>				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	786 830	786 830
Ostatní pasiva	0	0	350	350
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>787 180</b>	<b>787 180</b>

**Rok 2022**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	760	760
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 306 601	1 306 601
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	463 535	463 535
Ostatní aktiva	0	0	51 479	51 479
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 822 375</b>	<b>1 822 375</b>
<b>Závazky</b>				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	780 498	780 498
Ostatní pasiva	0	0	319	319
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>780 817</b>	<b>780 817</b>

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům.

## 13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

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

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

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



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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	512	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 330 010	DCF Model	ARAD, ECB data
Účasti s rozhodujícím vlivem	417 785	Substanční metoda	Finanční.výkazy, tržní data
Ostatní aktiva	49 465	DCF Model	Pribor
<b>Závazky</b>			
Závazky vůči nebankovním subjektům	786 830	DCF Model	ECB data
Ostatní pasiva	350	DCF Model	Pribor

Pohledávky a závazky za bankami a nebankovními subjekty jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba je složena z tržního rizika v podobě časových řad ARAD případně ECB dat a kreditního rizika v podobě DRSK. Vážený průměr diskontní sazby odpovídá 5,43 %.

Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceněny substanční metodou.



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

#### 13.3.1. Ocenění obchodních podílů a akcií

##### výnosovým způsobem

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

##### substančním způsobem

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

##### nákladovým způsobem

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

##### likvidační hodnotou

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

#### 13.3.2. Ocenění cenných papírů

##### výnosovým způsobem

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

#### 13.3.3. Ocenění poskytnutých úvěrů

##### výnosovým způsobem

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

#### 13.3.4. Ocenění přijatých úvěrů

##### výnosovým způsobem

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



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

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářské	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	760	-68	0	6 934	0	0	-7 114	0	512
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 306 601	-17 433	0	175 966	0	0	-135 124	0	1 330 010
Účasti s rozhodujícím vlivem	463 535	-45 750	0	0	0	0	0	0	417 785
Ostatní aktiva	51 479	-1 518	0	3 703	0	0	-4 199	0	49 465
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 822 375</b>	<b>-64 769</b>	<b>0</b>	<b>186 603</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-146 437</b>	<b>0</b>	<b>1 797 772</b>
<b>Závazky</b>									
Závazky vůči nebankovním subjektům	780 498	15 070	0	71 852	0	0	-80 590	0	786 830
Ostatní pasiva	319	0	0	53 611	0	0	-53 580	0	350
<b>Celkem závazky</b>	<b>780 817</b>	<b>15 070</b>	<b>0</b>	<b>125 463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-134 170</b>	<b>0</b>	<b>787 180</b>

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářské	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	413	-121	0	11 847	0	0	11 379	0	760
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 386 192	-39 370	0	157 942	0	0	198 163	0	1 306 601
Účasti s rozhodujícím vlivem	525 110	-61 575	0	0	0	0	0	0	463 535
Ostatní aktiva	50 241	0	0	4 583	0	0	3 345	0	51 479
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 961 956</b>	<b>-101 066</b>	<b>0</b>	<b>174 372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>212 877</b>	<b>0</b>	<b>1 822 375</b>
<b>Závazky</b>									
Závazky vůči nebankovním subjektům	838 543	-5 734	0	54 944	0	0	107 255	0	780 498
Ostatní pasiva	318	0	0	2 743	0	0	2 742	0	319
<b>Celkem závazky</b>	<b>838 861</b>	<b>-5 734</b>	<b>0</b>	<b>57 687</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>109 997</b>	<b>0</b>	<b>780 817</b>

## 14. Transakce se spřízněnými osobami

### 14.1. Osoby ovládané

Fond eviduje účasti s rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	mof realestate 18 s.r.o.	Obchodní firma:	mof realestate 16 s.r.o.
Sídlo:	Thámová 166/18, Karlín, 186 00 Praha 8	Sídlo:	Thámová 166/18, Karlín, 186 00 Praha 8
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:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	114 126 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	48 034 tis. Kč

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	314 181	17 591	-18 272	313 500
naběhlé úroky	13 718	17 591	-3 581	27 728
<b>Celkem aktiva</b>	<b>314 181</b>	<b>17 591</b>	<b>-18 272</b>	<b>313 500</b>

### 14.2. Osoby ovládající

Název ovládající osoby:	MOF HOLDING, a.s.	Jméno ovládající osoby:	Molnár Ján
Sídlo:	Chemlonská 1, Humenné 066 01	Bytem:	Gaštanová 6097/173, 066 01 Humenné
Způsob ovládaní:	50 % přímý podíl (držitel zakladatelských akcií)	Způsob ovládaní:	40 % přímý podíl (držitel zakladatelských akcií)
Podíl na hlasovacích právech:	50 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	40 % přímý podíl



## 15. Významné události po datu účetní závěrky

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

Sestaveno dne: 15. 5. 2024



.....

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:	MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.
IČO:	242 23 824
Sídlo:	Praha 8 - Karlín, Thámova 166/18, PSČ 18600

## 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. Ján Molnár
Dat. nar.:	10. 1. 1961
Bytem:	Gaštanová 6097/173, 066 01 Humenné, Slovenská republika
Způsob ovládaní:	40 % přímý podíl na základním kapitálu Ovládané osoby a 60 % nepřímý podíl na základním kapitálu Ovládané osoby prostřednictvím účasti na společnosti MOF HOLDING, a. s. a MOF INVEST, a. s.
Název:	MOF HOLDING, a. s.
IČO:	36 492 663
Sídlo:	Chemlonská , Humenné 066 01, Slovenská republika
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na Ovládané osobě a 10 % nepřímý podíl na základním kapitálu Ovládané osoby prostřednictvím účasti na společnosti MOF INVEST, a. s.

**Osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Osoba ovládaná:	mof realestate 18 s.r.o.
IČO společnosti:	288 99 440
Sídlo:	Praha 8 - Karlín, Thámova 166/18, PSČ 18600
Způsob ovládaní	nepřímo prostřednictvím podílu na Ovládané osobě, která je mateřskou společností osoby se 100% podílem na základním kapitálu
Osoba ovládaná:	mof realestate 16 s.r.o.
IČO společnosti:	241 65 239
Sídlo:	Praha 8 - Karlín, Thámova 166/18, PSČ 18600
Způsob ovládaní	nepřímo prostřednictvím podílu na Ovládané osobě, která je mateřskou společností osoby se 100% podílem na základním kapitálu
Osoba ovládaná:	MOF INVEST, a. s.
IČO společnosti:	31 734 456
Sídlo:	Chemlonská 1, Humenné 066 01, Slovenská republika

Způsob ovládaní	nepřímo prostřednictvím 99% podílu ve vlastnictví společnosti MOF HOLDING, a.s.
Osoba ovládaná:	LESY SK, s.r.o.
IČO společnosti:	47 473 002
Sídlo:	Chemlonská 1, Humenné 066 01, Slovenská republika
Způsob ovládaní	nepřímo prostřednictvím 5,05 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a.s. a 94,95 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF HOLDING, a.s.
Osoba ovládaná:	LESY DRANEC, s.r.o.
IČO společnosti:	48 302 074
Sídlo:	Křížna 56, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 08, Slovenská republika
Způsob ovládaní	nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví mateřské společnosti LESY SK, s.r.o. nepřímo ovládanou společností MOF HOLDING a.s. a MOF INVEST, a.s.
Osoba ovládaná:	Humenné development s.r.o.
IČO společnosti:	48 302 074
Sídlo:	Chemlonská 1, 066 01 Humenné, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví mateřské společnosti LESY SK, s.r.o. nepřímo ovládanou společností MOF HOLDING, a.s. a MOF INVEST, a.s.
Osoba ovládaná:	PTAVA Chlmec, s.r.o.
IČO společnosti:	36 485 217
Sídlo:	Chemlonská 1, 066 01 Humenné, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST a.s.
Osoba ovládaná:	PTAVA, roľnícké družstvo Chlmec
IČO společnosti:	36 445 606
Sídlo:	117 Chlmec 067 41, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 33% podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a.s.
Osoba ovládaná:	Priemyselný park Chemes, s.r.o.
IČO společnosti:	36 471 780
Sídlo:	Chemlonská 1, Humenné 066 01, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 100 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a.s.
Osoba ovládaná:	MPC CESSI a.s.
IČO společnosti:	31 651 445
Sídlo:	Mlynská 22, 052 01 Spišská Nová Ves, Slovenská republika

Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 59,95 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a.s.
Osoba ovládaná:	MPC PLUS spol. s r.o.
IČO společnosti:	31 706 304
Sídlo:	Mlynská 22, 052 01 Spišská Nová Ves, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 34 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a.s.
Osoba ovládaná:	MOF AGRO s.r.o.
IČO společnosti:	51 228 033
Sídlo:	Chemlonská 1, 066 01 Humenné, Slovenská republika
Způsob ovládaní	Nepřímo prostřednictvím 100 % podílu ve vlastnictví společnosti MOF INVEST, a.s.

### c) Způsob a prostředky ovládaní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady.

### 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
Priemyselný park Chemes, s.r.o.	Dodatek č.2 ke Smlouvě o úvěru ze dne 20.12.2021	31.8.2023	Úvěr	Úrok
MOF HOLDING, a.s.	Dodatek č.3 ke Smlouvě o úvěru ze dne 12.5.2020	30.12.2023	Úvěr	Úrok
mof realestate 18 s.r.o.	Dodatek č.2 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.12.2017	30.12.2023	Úvěr	Úrok
mof realestate 16 s.r.o.	Dodatek č.2 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.8.2018	30.12.2023	Úvěr	Úrok
mof realestate 16 s.r.o.	Dodatek č.4 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.1.2016	30.12.2023	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a.s.	Dodatek č.7 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.1.2016	30.12.2023	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a.s.	Dodatek č.4 ke Smlouvě o úvěru ze dne 27.10.2016	30.12.2023	Úvěr	Úrok

## 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
MOF INVEST, a. s.	Dodatek ke smlouvě o úvěru z 1.1.2016	22.12.2017	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a. s.	Dodatek ke smlouvě o úvěru z 10.5.2016	22.12.2017	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a. s.	Dodatek ke smlouvě o úvěru z 27.10.2016	22.12.2017	Úvěr	Úrok
mof realstate 16 s.r.o.	Dodatek ke smlouvě o úvěru z 1.1.2016	1.10.2017	Úvěr	Úrok
mof realstate 18 s.r.o.	Smlouva o úvěru	1.12.2017	Úvěr	Úrok
mof realstate 16 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku MZK	2.1.2018	Příplatek MZK	Nárok na vrácení příplatku
mof realstate 16 s.r.o.	Dodatek č.2 ke smlouvě o úvěru z 1.1.2016	31.7.2018	Úvěr	Úrok
mof realstate 16 s.r.o.	Smlouva o úvěru	1.8.2018	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a. s.	Smlouva o úvěru	1.10.2019	Úvěr	Úrok
MOF HOLDING, a. s.	Smlouva o úvěru	1.10.2019	Úvěr	Úrok
MOF HOLDING, a. s.	Smlouva o zápůjčce	1.10.2019	Zápůjčka	Úrok
MOF HOLDING, a. s.	Smlouva o zápůjčce	8.10.2019	Zápůjčka	Úrok
LESY SK, s.r.o	Smlouva o úvěru	31.10.2019	Úvěr	Úrok
MOF HOLDING, a. s.	Smlouva o úvěru	12. 5. 2020	Úvěr	Úrok
MOF HOLDING, a. s.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 12. 5. 2020	1. 10. 2020	Úvěr	Úrok
Ing. Ján Molnár	Smlouva o úvěru	12. 5. 2020	Úvěr	Úrok
LESY SK, s.r.o	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 31. 10. 2019	11. 3. 2020	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a.s.	Dodatek č.5 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.1.2016	26.2.2021	Úvěr	Úrok
Priemyselny park Chemes, s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek	20.12.2021	n/a	kupní cena
MOF Realstate 16 s.r.o.	Dodatek č.3 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.1.2016	30.12.2021	Úvěr	Úrok
MOF Realstate 16 s.r.o.	Dodatek č.1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.8.2018	30.12.2021	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a.s.	Dodatek č.6 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.1.2016	30.12.2021	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a.s.	Dodatek č.3 ke Smlouvě o úvěru ze dne 27.10.2016	30.12.2021	Úvěr	Úrok
mof realstate 18 s.r.o.	Dodatek č.1 k Dohodě o novaci závazků	30.12.2021	n/a	n/a

Priemyselný park Chemes, s.r.o.	Smlouva o úvěru	3.1.2022	úvěr	úrok
Priemyselný park Chemes, s.r.o.	Dodatek č.1 k Dohodě o postoupení pohledávek ze dne 20.12.2021	30.8.2022	n/a	Kupní cena
MOF Holding, a.s.	Dodatek č.2 ke Smlouvě o úvěru ze dne 12. 5. 2020	30.12.2022	úvěr	úrok
Priemyselný park Chemes, s.r.o.	Dodatek č.2 ke Smlouvě o úvěru ze dne 20.12.2021	31.8.2023	Úvěr	Úrok
MOF HOLDING, a.s.	Dodatek č.3 ke Smlouvě o úvěru ze dne 12.5.2020	30.12.2023	Úvěr	Úrok
mof realestate 18 s.r.o.	Dodatek č.2 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.12.2017	30.12.2023	Úvěr	Úrok
mof realestate 16 s.r.o.	Dodatek č.2 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.8.2018	30.12.2023	Úvěr	Úrok
mof realestate 16 s.r.o.	Dodatek č.4 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.1.2016	30.12.2023	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a.s.	Dodatek č.7 ke Smlouvě o úvěru ze dne 1.1.2016	30.12.2023	Úvěr	Úrok
MOF INVEST, a.s.	Dodatek č.4 ke Smlouvě o úvěru ze dne 27.10.2016	30.12.2023	Úvěr	Úrok

**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 nebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů nebo 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: 27. 3. 2024

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 (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
MOF realestate 18 s.r.o.	164 159	256 989
MOF realestate 16 s.r.o.	107 323	160 796
Zápůjčka - MOF HOLDING, a. s.	487 263	475 027
Zápůjčka – MOF INVEST, a.s.	415 819	389 896
Zápůjčka - mof realestate 18 s.r.o	196 814	196 814
Zápůjčka - mof realestate 16 s.r.o.	116 686	116 686
Zápůjčka – LESY SK s.r.o.	194 836	148 070